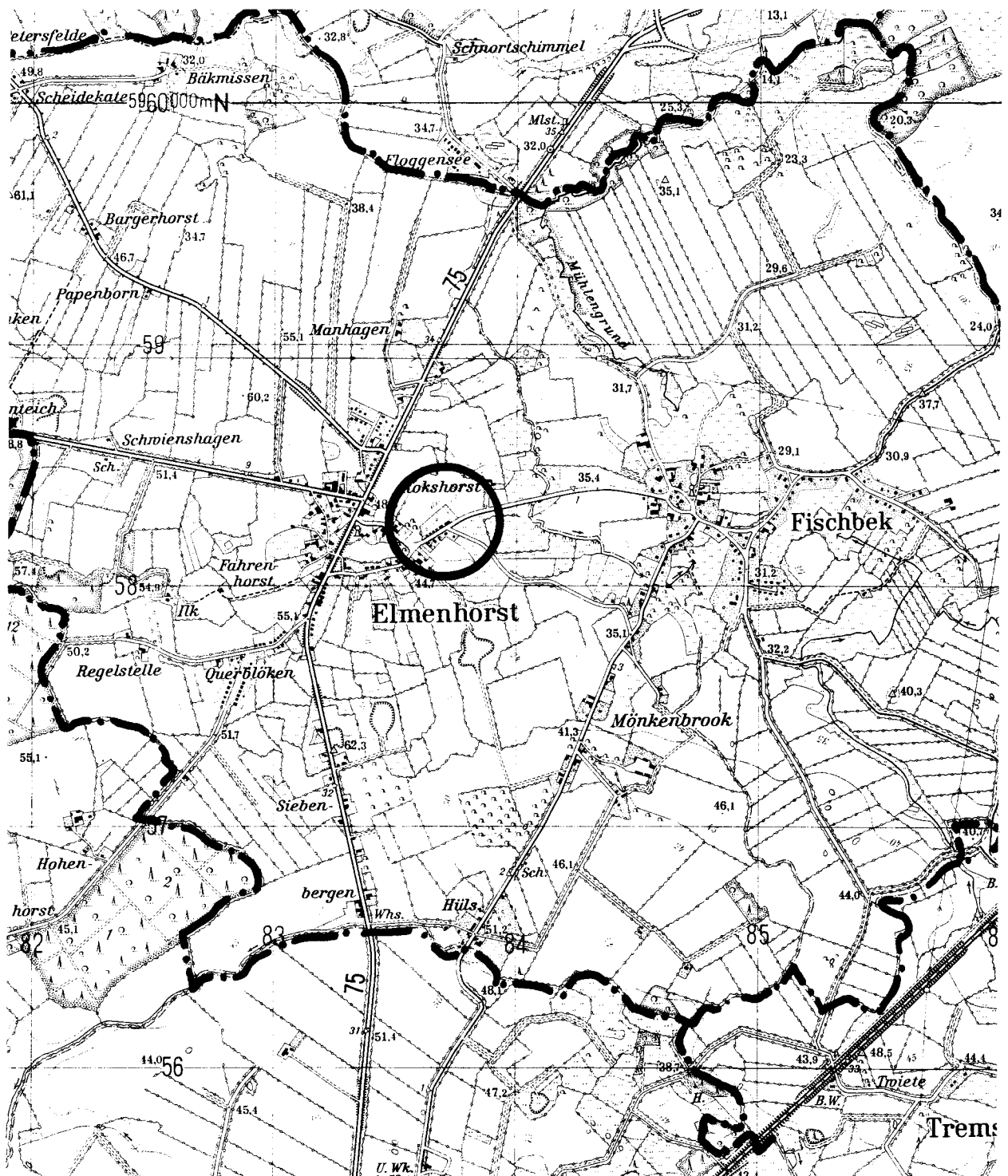


Gebiet: Ortsausgang Richtung Fischbek - nördlich der
Fischbeker Straße- Rokshorst

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- c. Plangebiet

2. Planinhalt

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

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Die Rechtswirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Elmenhorst wird angezweifelt. Die Ausfertigung der Satzung ist offensichtlich fehlerhaft. Um Unklarheiten bezüglich der Rechtskraft des Bebauungsplanes und einer darauf aufbauenden Änderung des Planes entgegen zu wirken, wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 von der Gemeinde Elmenhorst betrieben. Durch den neuen Bebauungsplan wird der ursprüngliche Plan aufgehoben und ersetzt. Damit wird der Rechtsschein des Ursprungsplans beseitigt. Von einem separaten Aufhebungsverfahren für den alten Bebauungsplan wurde Abstand genommen, da zusätzlicher Verwaltungsaufwand vermieden werden soll und die Erforderlichkeit nicht gegeben ist.

Die inzwischen aufgrund der Planung entstandene Bebauung stellt den ersten Schritt aus dem Konzept der künftigen Ortsentwicklung dar. In einem weiteren Schritt ist nördlich des Plangebietes bereits ein weiteres Wohnbaugelände entstanden. Zur planrechtlichen Sicherung der entstandenen Wohnbebauung und zur städtebaulichen Ordnung hat die Gemeinde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Die bisherige städtebauliche Planung soll weitgehend übernommen und heutigen Anforderungen angepaßt werden.

b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst mit seinen Änderungen. Parallel zum ursprünglichen Aufstellungsverfahren wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes am Ortsausgang Richtung Fischbek betrieben. Für den Ursprungsplan des B 5 wurde hieraus die Dorfgebietsnutzung entwickelt. Es sind jedoch nur Wohnhäuser im Plangebiet entstanden, so daß dorfgebietsstypische Nutzungen, die zu sichern oder zu entwickeln wären, innerhalb des Plangebietes nicht vorliegen. Die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 5 mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes stellt eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten dar und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB zu genügen, betreibt die Gemeinde die Aufstellung der 16. Flächennutzungsplanänderung. Die Fläche soll als Wohnbaufläche dargestellt werden.

c. Plangebiet

Durch die Satzung des Bebauungsplans Nr. 5 wird das Ortsrandgebiet am Rokshorst, nördlich der Fischbeker Straße erfaßt. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet.

im Norden:	südliche Grenze des Flurstücks 71/13;
im Osten:	westliche Grenze des Flurstücks 64/4;
im Süden:	südliche Straßenbegrenzungslinie der Fischbeker Straße;
im Westen:	nordöstliche Grenze des Flurstücks 73/131, östliche Grenze des Flurstücks 71/70, 71/71, 71/72, 71/73 und 71/10.

Die Flächen des Plangebietes sind bebaut und setzen sich aus Bauflächen von ca. 1,83 ha und öffentlichen Verkehrsflächen von ca 0,35 ha zusammen. Insgesamt umfaßt es ca. 2,18 ha.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Bebauungsgebiet ist bereits auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes bebaut worden. Bei der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes sind die dadurch vorgegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Das ursprüngliche Baukonzept wird deshalb aufgegriffen und heutigen Anforderungen angepaßt.

Eine wesentliche Änderung des B-Planes betrifft die Baugebietfestlegung. Die ursprüngliche Dorfgebietausweisung wird nicht weiter verfolgt, da die vorhandenen Nutzungen und die Entwicklungsmöglichkeiten dem Charakter eines Dorfes nicht entsprechen. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der tatsächlich ausgeübten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die in § 4 der BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie aufgrund ihres Flächenanspruchs und der Besucherfrequenz nicht optimal in dieses Baugebiet integriert werden könnten.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 600 qm festgesetzt. Die vorhandenen Grundstücke weisen Größen zwischen 600 und 850 qm auf und entsprechen somit unterschiedlichen Anforderungen der Bauherren. Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit 0,3 etwas unter der zulässigen Höchstgrenze in WA. Dies wird durch die Ortsrandlage und Gestaltung des Ortsbildes notwendig.

Es werden nur Einzelhäuser zugelassen, um den Charakter einer aufgelockerten Bebauung zu unterstreichen. Einer baugebietsuntypischen Verdichtung wirkt außerdem die Festsetzung von max. 2 Wohnungen je Wohngebäude entgegen. Mehrfamilienhäuser würden den vorgegebenen Rahmen durch die bestehende Bebauung übersteigen.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Wohnbauentwicklung in der Ortsrandlage auch gestalterisch zu steuern. Das Baugebiet soll in seiner städtebaulichen Erscheinung orientiert an den bisherigen Festsetzungen weiterhin einem gestalterischen Rahmen folgen und Rücksicht auf das Landschaftsbild nehmen.

Hierzu wurde die Dachform der Hauptbaukörper als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 25 bis 48 Grad festgesetzt. Giebelwalme sind mit einer Neigung von über 48 Grad zulässig. Die Fassadengestaltung der Hauptbaukörper ist nur als Sichtmauerwerk zulässig, wobei untergeordnete Bauteile wie Giebel, Sockel und Brüstungen auch in anderen Materialien zulässig sind. Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind hierbei der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen. Sie sind auch mit Flachdächern zulässig. Die Firsthöhe der Gebäude wurde mit 9,0 m über der Oberkante des Erdgeschossbodens festgelegt. Dies entspricht einer üblichen Einfamilienhaus-Gebäudebreite mit einem ausgebautem Dach. Die zulässige Sockelhöhe beträgt 0,8 m, bezogen auf die zugehörige Straßenverkehrsfläche, bei entfernter liegenden Grundstücken bezogen auf das mittlere gewachsene Geländeniveau. Zum gesamtheitlichen Erscheinungsbild tragen auch die Einfriedungen bei, die in ihrer Höhe auf 1,0 m begrenzt werden.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Übergeordnete Planungen

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf, März 1996) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen. Das Plangebiet wird nördlich, östlich und südlich von einem Landschaftsschutzgebiet eingefaßt, westlich an das Plangebiet grenzt bereits vorhandene Bebauung an.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Elmenhorst befindet sich zur Zeit in Aufstellung, konkrete Ergebnisse liegen noch nicht vor. Es ist jedoch für das Plangebiet nicht mit flächenhaften landschaftspflegerischen Entwicklungszielen zu rechnen, da es bereits bebaut ist.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Elmenhorst werden keine über das bereits geplante Maß hinausgehenden Baumöglichkeiten geschaffen, wodurch sich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt. Auch ist das Plangebiet bereits bebaut und die Hausgärten angelegt. Eine landschaftsökologische Begleitung ist in diesem Falle nur für die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Grünelemente von praktischer Relevanz.

Bestand

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von gut 21.000 qm, die heute als Siedlungsfläche mit vorhandener Wohnbebauung genutzt wird. Im Westen grenzt Siedlungsgebiet an, im Süden, Osten und Norden grenzt das Plangebiet an freie Landschaft (landwirtschaftliche Nutzflächen) an. Die Hausgärten werden überwiegend intensiv als Ziergärten genutzt, der Anteil heimischer Arten ist sehr gering. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten knickähnlichen, linearen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in der Realität nur zum Teil angelegt worden und oftmals auch mit nicht heimischen Sträuchern bepflanzt worden. Sie sind in diesem Falle nicht ausdrücklich als nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehende Knicks anzusprechen. Insgesamt handelt es sich bei den Flächen des Plangebietes um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Die teilweise angelegten knickähnlichen Bepflanzungen besitzen kleinräumig eine Bedeutung für den Naturschutz, da sie verschiedene Tierarten beherbergen können. Großgehölze kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Süden ist die Fischbeker Straße mit ihrem Straßenbegleitgrün in das Plangebiet integriert.

Entwicklung

Die grünordnerischen und landschaftsplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund der vorhandenen Situation (vorhandene Bebauung, fertig angelegte Hausgärten) äußerst begrenzt. Vorrangiges Entwicklungsziel ist eine Abgrenzung des Baugebietes, so wie sie bereits im ursprünglichen B-Plan vorgesehen war.

Allgemeine Grünordnungsmaßnahmen

Allgemeine Grünordnungsmaßnahmen beschränken sich fast ausschließlich auf den Bereich der Abgrenzung zum Außenbereich hin. Dort sind in Teilabschnitten Knickneuanlagen zur klaren Abgrenzung zwischen Bebauung und freier Landschaft nötig. Diese Knickneuanlage stellt keine über die ursprünglichen Grünfestsetzungen hinausgehende Maßnahme dar, denn im bisherigen Bebauungsplan war diese Maßnahme auch schon festgesetzt worden. Neben einer klaren Abgrenzung zwischen Bebauung und freier Landschaft spielt auch der Schutz des Landschaftsbildes eine Rolle da Baugebiete optisch nicht zu weit in den Landschaftsraum hineinwirken sollen.

Die angesprochenen Knickneuanlagen erhalten einen 3 m breiten Knickschutzstreifen, der mit Nutzungsbeschränkungen versehen wird. Nebenanlagen, das Anpflanzen von Zierpflanzen, ständiges Befahren und Betreten, das Ausbringen von mineralischen Düngern und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie Ablagerungen jeglicher Art sind dort unzulässig. Vorhandene Nebenanlagen in diesem Bereich stehen unter Bestandesschutz, sind jedoch bei Abgang woanders anzulegen.

Neben den Festsetzungen werden unter „Hinweisen zur Landschaftspflege“ verschiedene Handlungsgebote aufgeführt, die heutzutage selbstverständlich sein sollten. So kann beispielsweise einfaches „Unkrautvernichtungsmittel“ das Grundwasser mit hoch toxischen Zerfalls- oder Umwandlungsprodukten anreichern, deren langfristige Auswirkungen auf die Gesundheit folgender Generationen weit unterschätzt werden.

Generell sollte, losgelöst von den Festsetzungen des B-Plans, die naturnahe Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung der Bürger, wie bspw. mit Pflanzlisten als Empfehlung gefördert werden. Auf biologische Möglichkeiten z.B. der Schädlingsbekämpfung sollte hingewiesen werden.

c. Erschließung

Das Gebiet wird über die Straße Rokshorst und davon abgehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Direkte Zufahrten der Baugrunde zur Fischbeker Straße, der K 92, werden zu gunsten des Verkehrsflusses nahe der Ortseinfahrt ausgeschlossen.

Die Gestaltung des Verkehrsraumes innerhalb der Fischbeker Straße beinhaltet die Übernahme des vorhandenen Querschnitts einer Fahrbahn von 6,0 m Breite mit beiderseitigem Grünstreifen, wobei innerhalb des Grünstreifens auf der Seite der Einmündung des Rokshorst ein 2,0 m breiter Geh- und Radweg integriert wird. Der Baumbestand entlang der Fischbeker Straße ist durch geeignete Anpflanzungen zu ergänzen.

Die Straße Rokshorst wurde nach RAST hergestellt, die 5,5 m breite Fahrbahn wird beidseitig von 1,5 m breiten Fußwegen begleitet, wechselseitig wurden 2,0 m breite Parkstreifen vorgesehen. Am Ende der Straße ist eine Wendemöglichkeit von 18,0 m Durchmesser vorhanden. Öffentliche Parkplätze für Besucherverkehr sind in der Straße Rokshorst in ausreichendem Maße vorhanden.

Zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind lediglich im Übergangsbereich zum neuen Baugebiet Eichenweg vorgesehen. Aufgrund der vorliegenden Tiefbauplanungen ist der Straßenabschnitt im B-Plan als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt worden. Die Umbaumaßnahmen an der Straße in diesem Abschnitt sollen Schleichverkehre vermeiden.

Von Seiten einiger Anlieger ist der Wunsch geäußert worden, die Erschließung der an die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angebotenen Grundstücke zu verbessern. Aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse und der nach den Straßenbaurichtlinien ausreichenden Dimensionierung der Erschließungsflächen kann die Gemeinde diesen Vorstellungen nicht entsprechen.

Ergänzung s. S. 8

3. Ver- und Entsorgung

a. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen des Amtes Bargteheide-Land mit Anschluß an das Entsorgungsnetz des Klärwerkes Bargteheide.

b. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über bestehenden Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Elmenhorst.

c. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die zentralen Versorgungseinrichtungen des Amtes Bargteheide-Land.

d. Gas

Im Baugebiet ist Gas tlw. vorhanden.

e. Elektrizität

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes wird durch die Schleswig AG gesichert. Im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger wird der Standort einer ggf. erforderlichen Transformatorstation festgesetzt. Vor dem Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist die genaue Kabellage zu erfragen.

f. Müll

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. An der Wendefläche für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung wurde eine Fläche von 10 qm als Fläche für das vorübergehende Abstellen von Müllgefäßen festgesetzt. Ein Einfahren der Fahrzeuge in die Wohnwege ist nicht erforderlich.

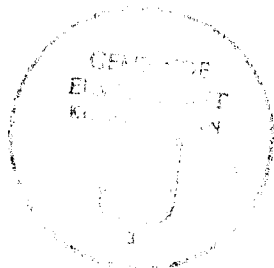
g. Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Elmenhorst ist an das Telefonnetz der Telekom in Bargteheide angeschlossen.

4. Billigung der Begründung

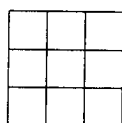
Die Begründung zum B-Plan Nr. 5 Neuaufstellung der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.06.1997 gebilligt.

Elmenhorst, 09 FEB. 1998



Wolfgang Br...
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
DIPL. ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT



Ergänzung der Begründung aufgrund der Anzeigeverfügung des Kreises Stormarn vom 4. März 1999

zu Ziffer 2 c. Erschließung, S. 6

Im Anschluß an die Wendemöglichkeit am Ende der Straße Rokshorst ist eine vorgesehene Verbindung zum angrenzenden B-Plan Nr. 17 als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dieses Straßenstück ist ein systemgerechtes Teilstück des insgesamt verkehrsberuhigten Straßen- und Wegesystems im Bebauungsplan Nr. 17. Die Verkehrsberuhigung im Bebauungsplan Nr. 17 erfolgt dabei durch Engstellen und Mischnutzung der Verkehrsfläche. Das Verbindungsstück zur Straße Rokshorst ist eine nach dem Regelwerk zulässige Engstelle im Gesamtsystem. Die Ausbildung des Erschließungssystems im Bebauungsplan Nr. 17 als verkehrsberuhigter Bereich basiert auf umfangreichen Untersuchungen und Prüfungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 17.

Die rückwärtig gelegenen Grundstücke werden wie im Ursprungsplan durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von der Straße Rokshorst aus erschlossen. Diese Flächen wurden inzwischen als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, die Nutzung dieser Zuwegungsflächen soll jedoch auf den mit den Begünstigten genannten speziellen Nutzerkreis spezialisiert werden. Mit Abschluß des Bebauungsplanverfahrens gilt somit die straßenrechtliche Entwidmung dieser Zuwegungsflächen.

Von seiten einiger Anlieger ist der Wunsch geäußert worden, die Erschließung der an die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angebotenen Grundstücke zu verbessern. Aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse und der nach den Straßenbaurichtlinien ausreichenden Dimensionierung der Erschließungsflächen kann die Gemeinde diesen Vorstellungen nicht entsprechen.

Billigung der Ergänzungen zur Begründung

Die Ergänzungen zur Begründung zum B-Plan Nr. 5 Neuaufstellung der Gemeinde Elmenhorst wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.03.1999 gebilligt.