

Gemeinde Großensee

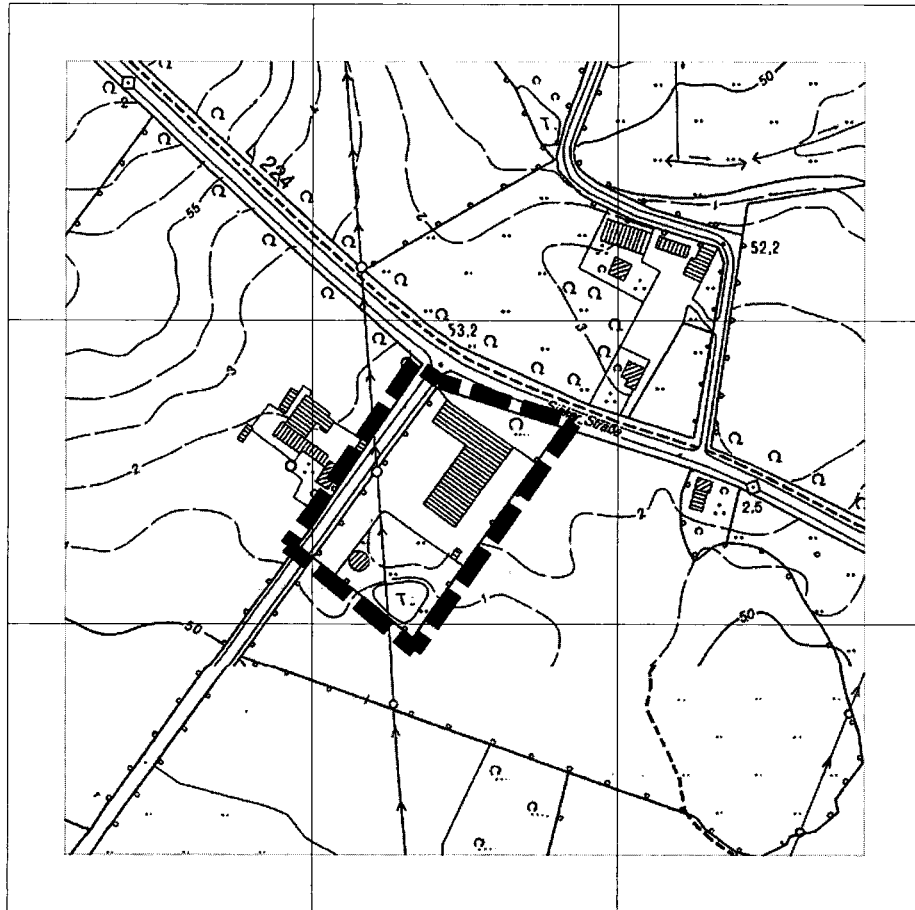
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung

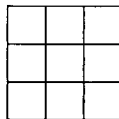
Gebiet: Südwestlich Sieker Straße, östlich des Grundstückes Sieker Straße 3
(Flurstück 8/5 der Flur 6)

Begründung

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



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.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4.	Plangebiet.....	3
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt	4
3.1.	Städtebau	5
3.2.	Immissionen	6
3.3.	Ver- und Entsorgung.....	6
3.4.	Archäologie	7
4.	Billigung der Begründung.....	7

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund der Zusammenführung von betrieblichen Standorten besteht seitens der Hauptgenossenschaft Nord AG der Wunsch, den vorhandenen Sondergebietsstandort des Raiffeisen-Landhandels in Großensee um eine zusätzliche Lagerhalle zu erweitern. Um dem räumlichen Erweiterungsbedarf der HaGe Nord zu entsprechen, ist eine Neuordnung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Anpassung der zulässigen Firsthöhe erforderlich. Gestalterische Festsetzungen bezüglich der Fassaden- und Dachkonstruktion sowie Werbeanlagen werden an aktuelle Standards angepasst, da der seit dem Jahr 1984 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 hier noch die Verwendung von Wellasbest vorsieht. Die Gemeinde unterstützt die Sicherung und Weiterentwicklung des Raiffeisen-Landhandels am bestehenden Standort. Die Bauleitplanung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit rd. 2.700 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan 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 genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Auf die Darstellung der übergeordneten Planungsvorgaben wird verzichtet, da es sich bereits um einen planungsrechtlich genehmigten Sondergebietsstandort (Landhandel) handelt. Es ist davon auszugehen, dass die übergeordneten Planungsvorgaben durch die Planänderungen nicht berührt werden.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Großensee gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist in der im April 1982 genehmigten 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet „Landhandel“ dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der bebauten Ortslage südlich der Sieker Straße in der Gemeinde Großensee. Planungsrechtlich ist es als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landhandel“ ausgewiesen und entsprechend bereits erschlossen. Durch das Plangebiet verläuft eine Stromoberleitung, deren Rückbau in Kürze erfolgen soll.

Das Gelände ist zur Sieker Straße mit einem Lagergebäude und im rückwärtigen Bereich mit einem Flüssigdünger-Behälter bebaut. Westlich, südlich und östlich wird das Plangebiet durch Knicks eingegrünt. Entlang der Sieker Straße verläuft eine Baumreihe. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Die umliegenden Flächen haben sich im Zuge der Sukzession zu Gebüschstrukturen entwickelt. Der für die Errichtung der zusätzlichen Lagerhalle infrage kommende Bereich wird als Grünfläche genutzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 8/5 und 116/9.
Im Osten:	Östliche Grenze des Flurstücks 8/5.
Im Süden:	Südliche Grenze der Flurstücke 8/5 sowie Teilungslinie durch Flurstück 116/8.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flurstücke 116/8 und 116/9.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Zusammenlegung von Betriebsstandorten der HaGe Nord und die Schließung eines Düngerlagers in Stellau ist die Errichtung einer zusätzlichen Lagerhalle am Standort des Raiffeisenhandels in Großensee geplant. Die Halle mit einer Dimension von 16 x 40 m soll zwischen der bestehenden Lagerhalle und dem Regenrückhaltebecken auf einer bisherigen unbebauten Fläche des Betriebsgrundstückes errichtet werden. In diesem Bereich verläuft derzeit noch eine durch die E.ON Hanse AG betriebene Stromoberleitung, deren Abbau beabsichtigt ist. Der Leitungsrückbau ist zur Realisierung des Bauvorhabens zwingend erforderlich.

Die Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen ermöglicht eine bessere bauliche Nutzung im Plangebiet, bei der die Schutzbedürfnisse angrenzender Nutzungen und die Belange des Naturschutzes berücksichtigt werden. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung der Halle sowie des gewählten Standorts in Zuordnung zur vorhandenen Bebauung, werden keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung erwartet.

3. Planinhalt

Ziel der Gemeinde ist die weitgehende Beibehaltung der gegebenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6. Die Änderung der Planzeichnung (Teil A) bezieht sich hauptsächlich auf die Ausweitung der Baugrenze sowie die Festsetzung der Traufhöhe für diesen Erweiterungsbereich, um den geplanten Hallenneubau zu ermöglichen.

chen. Für die im Ursprungsplan festgesetzte Eingrünung des Plangebiets in östliche und südliche Richtung wird ergänzend ein Schutzstreifen festgesetzt. Alle übrigen in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen werden nachrichtlich aus dem Ursprungsplan übernommen und gelten fort. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Ursprungsplans mit der Ziffer 1 (Bauliche Gestaltung) werden ersetzt und finden keine Anwendung mehr. Die übrigen Textfestsetzungen des Ursprungsplans gelten ebenfalls fort.

3.1. Städtebau

Mit der Bebauungsplanänderung werden die geltenden Festsetzungen nur für einen Teilbereich des Plangebiets an konkrete Bebauungs- und Nutzungsanforderungen angepasst. Die überbaubaren Flächen werden dazu neu geordnet, um die geplante Bebauung zu ermöglichen. Entsprechend der zur Errichtung des Flüssigdünger-Behälters 1991 erfolgten Abstimmung mit der Kreisverwaltung wird dieser Bau in die Erweiterung der überbaubaren Flächen eingeschlossen.

Für das Teilgebiet, in dem die Halle errichtet werden soll, erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Aufgrund der konkreten Vorstellungen zum Bauvorhaben wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 58,6 m über NN festgesetzt. Damit liegt die Traufhöhe rd. 2,5 m unterhalb der entsprechenden Festsetzung für die nördlich gelegene Lagerhalle. Ein Einfügen in das Landschaftsbild wird durch diese Abstufung unterstützt.

Im Bebauungsplan Nr. 6 sind entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze Flächen für Aufschüttungen und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden. Gemäß der ursprünglichen Intention hat sich in diesen Bereichen zwischenzeitlich ein umlaufender Knick entwickelt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die veränderte Ausgangslage durch Festsetzung eines Knickschutzstreifens berücksichtigt. Damit sollen Beeinträchtigung des Knicks, wie sie sich beispielsweise durch Versiegelungen in diesem Bereich ergeben würden, ausgeschlossen werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzte Verwendung von Wellasbestzement bei Dacheindeckung und Fassaden entspricht einem seit mehreren Jahren überholten Stand der Bauausführung. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden daher für das gesamte Plangebiet neu gefasst. Um ein einheitliches Erscheinungsbild mit dem geplanten angrenzenden Gewerbegebiets (Bebauungsplan Nr. 17) zu fördern, orientieren sich die Gestaltungsfestsetzungen an den kürzlich durch die Gemeinde für dieses Gewerbegebiet formulierten Regelungen.

Direkte Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der Sieker Straße (L 224) dürfen nicht angelegt werden.

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

3.2. Immissionen

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme des Dezernats Umweltbezogener Gesundheitsschutz des Kreises Stormarn ist zu beachten, dass geplante Anlagen bzw. Aggregate (Getreidetrocknungs- und Siloanlagen), insbesondere zum Schutze der umliegenden Wohnbebauung vor Staub- und Lärmimmissionen, auf dem südöstlichen Teil des Plangebiets zu errichten sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Großensee ist für die östlich an das Plangebiet angrenzende Fläche ein Lärmgutachten erstellt worden (Büro Ziegler, Mölln, Oktober 2010). Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Lärmpegelbereich IV bei einem Abstand der Bebauung von 30 m oder weniger zur Anbauverbotszone
- Lärmpegelbereich III bei einem Abstand der Bebauung von 30 bis 80 m zur Anbauverbotszone

Aufgrund der unmittelbar benachbarten Lage der Plangebiete lassen sich diese Aussagen zur Beurteilung des von der Landesstraße ausgehenden Lärms übertragen. Da der geplante Hallenneubau im südlichen Plangebiet jenseits 80 m Abstand zur Anbauverbotszone errichtet werden soll, ist eine Schutzbedürftigkeit von gegebenenfalls in der Lagerhalle vorgesehenen Büroräumen nicht gegeben. Ergänzende Festsetzungen werden nicht erforderlich.

3.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen. Die Oberflächenentwässerung soll wie bisher über das im südlichen Plangebiet gelegene Regenrückhaltebecken erfolgen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Kapazitäten zu prüfen und ggf. erforderliche Erweiterungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden vorzunehmen.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschatz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV – 334 –166.701.400 – bezogen auf die geplante Bebauung sicherzustellen. Da das Plangebiet nicht an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen ist, ist die Löschwasserversorgung aus dezentralen Quellen mit 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden in dem überplanten Baugebiet zu gewährleisten.

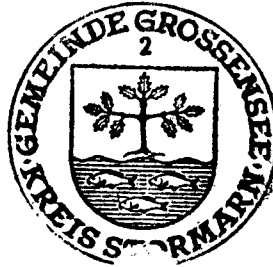
3.4. Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, 1. Änderung der Gemeinde Großensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 16.06.2011 gebilligt.

Großensee, 16. 7. 2011



Bürgermeister