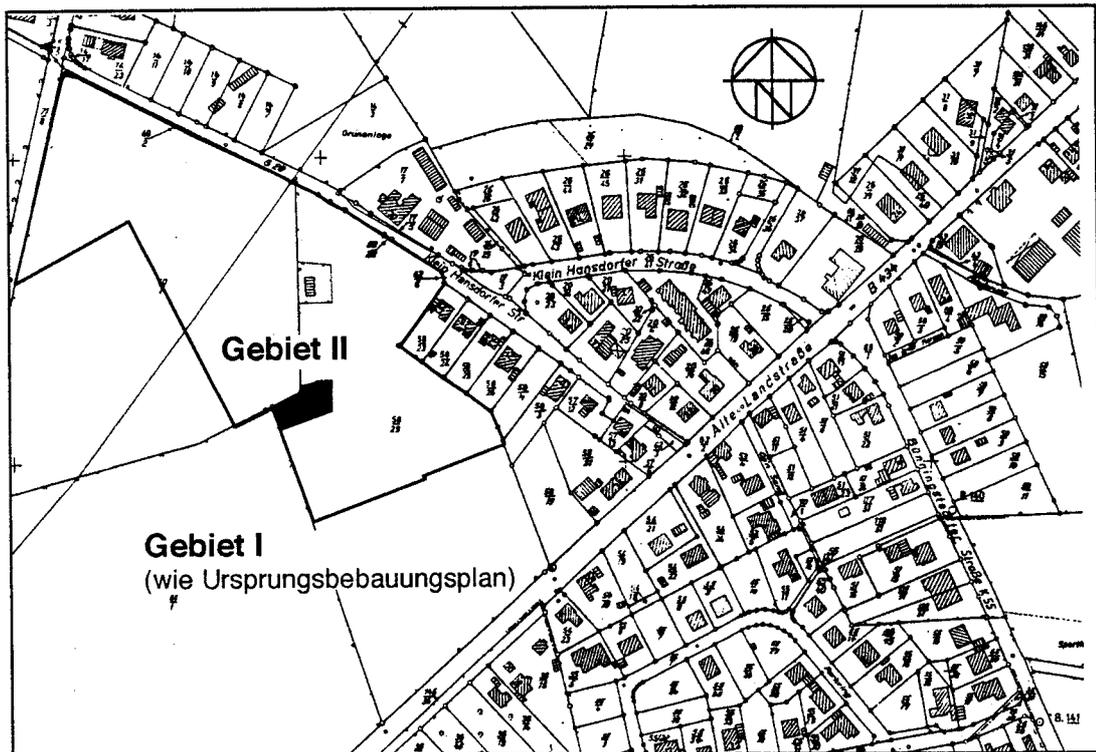


Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Klein Hansdorfer Straße"
der Gemeinde Jersbek

für das Gebiet I: südwestlich der Klein Hansdorfer Straße, nordwestlich der
(Ursprungsbebauungsplan) B 434 im OT Timmerhorn und

für das Gebiet II: Teil des südwestlich der Klein Hansdorfer Straße liegenden
Flurstücks 58/29, südlich der in Ost-West-Richtung und zur
Klein-Hansdorfer Straße verlaufenden Knicks und östlich
des in Nord-Süd-Richtung zur B 434 verlaufenden Knicks



Übersichtsplan 1 : 5.000

Stand: Satzungsbeschluß, 26. Juni 2000

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Veranlassung, Allgemeines**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Abgrenzung des Plangebiets, Nachbarschaft**
- 5. Planinhalt**
- 6. Verkehr, Ver- und Entsorgung**
- 7. Eingriff / Ausgleich**
- 8. Finanzierung, Bodenordnung, sonstige Maßnahmen**

Anlage

Übersichtsplan des Bebauungsplans Nr. 12 "Klein Hansdorfer Straße"
Eingriffs- und Ausgleichsfläche

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 8, "Soltenbek II" ist seit dem 22. Oktober 1999 rechtskräftig.

Die erste Änderung beinhaltet nur zwei textliche Festsetzungen, die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 gelten.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Flurkarte vergrößert auf den Maßstab 1:1.000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Hamburg beauftragt.

2. Veranlassung, Allgemeines

Die festgesetzte Firsthöhe im Bebauungsplan Nr. 12 lag unter dem Maß vieler preiswerter Fertighäuser und behinderte folglich die Bauungsmöglichkeit für die Bauherren. Dies war eine Folge des Straßenbaus, der aufgrund des reliefierten Geländes zu sehr unterschiedlichen Höhen des Baugeländes über dem Straßenniveau führte. Das ausgebaute Straßenniveau war wiederum erforderlich, um die Oberflächenwasserentwässerung im Baugebiet gewährleisten zu können. Da das Straßenniveau die Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe darstellte, hatte die Festsetzung eine Ungleichbehandlung der Bauherren zur Folge, die städtebaulich nicht gewünscht war. Die Bauherren konnten unterschiedlich hoch bauen, die o.g. preiswerten Fertighäuser konnten teilweise nicht mehr realisiert werden.

Um eine Gleichbehandlung aller Bauherren zu gewährleisten und auch preiswerten Wohnungsbau für die Familien zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Gleichzeitig soll eine vormals als Grünfläche festgesetzte Fläche als Wohngebiet ausgewiesen werden, da die Grünfläche an dieser Stelle nicht sinnvoll erscheint. Sie wird infolge ihrer geringen Ausdehnung und der direkten Nachbarschaft zu den Wohngrundstücken sowie aufgrund des ausreichenden Freiflächenangebots in der Umgebung nicht von der Bevölkerung angenommen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jersbek weist im Bereich des Plangebiets für den Bebauungsplan Wohnbauflächen aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Abgrenzung des Plangebiets, Nachbarschaft

Die Abgrenzung des Plangebiets wird durch die Überplanung der einst festgesetzten Grünfläche bestimmt. Ein Knick bildet die Grenze im Westen und Norden, die neue Straße im Osten. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an das Baugebiet.

Die Ausgleichsfläche ist Teil der im Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzten Ausgleichsfläche.

5. Planinhalt

Der Ursprungsbebauungsplan bedarf allein bezüglich der Firsthöhe einer Änderung und die gestalterischen Festsetzungen einer Ergänzung. Da Inhalt eines Teils der 1. Änderung nur die Bereitstellung eines weiteren Baugrundstücks ist, dessen Nutzung den gleichen Zielen des Bebauungsplans Nr. 12 folgt, sind die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans auch für diesen Teil der Änderung fast vollständig übernommen worden.

Das Höchstmaß der Firsthöhe ist festgesetzt, um zu verhindern, daß durch extrem hohe Geschoß- und Dachhöhen Störungen für das städtebauliche Gefüge und das Landschaftsbild entstehen. Der Bebauungsplan setzt die Firsthöhe auf ein um 50cm höheres Maß als im Ursprungsplan fest, um den erwünschten Familienhausbau nicht zu erschweren. Da die Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe die Sockeloberkante ist, ist auch die Sockelhöhe definiert und festgesetzt. Dies soll verhindern, dass sich atypische Gebäudeformen entwickeln, die die Höhenentwicklung der Umgebung sprengen. Bezugszeitpunkt für die festgesetzte Bezugshöhe "gewachsenes Gelände" ist die Vermessung vom Juli 1998.

Die grünordnerischen Festsetzungen folgen ebenfalls denen des Ursprungsbebauungsplans und gelten unverändert fort. Auch die Gestalterischen Festsetzungen behalten vollständig ihre Gültigkeit.

Die vormals als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte Fläche entfällt zugunsten eines weiteren Baugrundstücks, da die im Bebauungsplan Nr. 12 formulierten Zielsetzungen nicht mehr als sinnvoll angesehen werden. Eine Auflockerung des Baugebiets wird aufgrund der Lage des Baugebiets am Siedlungsrand als nicht erforderlich angesehen, eine Verbindung der Wohnquartiere untereinander wird erfahrungsgemäß nicht oder nur schlecht angenommen. Auch als Spielraum für die Kinder der angrenzenden Wohnbebauung oder als Erholungsraum für die Bevölkerung würde sie nicht angenommen, da die Fläche zu klein ist, sich zwischen zwei Wohngrundstücken an der Straße befindet und ausreichend Spielflächen in nur rund 350m Entfernung vorhanden sind. Die Bereitstellung eines zusätzlichen Baugrundstücks wird von der Gemeinde daher den grünordnerischen Belangen vorangestellt.

6. Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die jüngst realisierten Straßenbau vollständig erschlossen. Auch alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind verlegt. Das neue Baugrundstück ist den vorhandenen Netzen anzuschließen.

Für die Ver- und Entsorgung gelten die Aussagen des Ursprungsbebauungsplans.

7. Eingriff / Ausgleich

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 bereitet durch die Umwandlung einer bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche in allgemeines Wohngebiet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der ausgleichspflichtig ist. Für den erforderlichen Ausgleich wird auf die im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "extensives Grünland Obstwiese" festgesetzte Fläche zurückgegriffen. Nur ein Teil der Fläche ist für den Ausgleich der mit dem Bebauungsplan Nr. 12 vorbereiteten Eingriffe herangezogen worden. Der verbleibende Teil war für den Ausgleich zukünftiger Eingriffe vorgesehen.

Die 1. Änderung greift auf diesen Pool zurück und ordnet den neuen Eingriff einer Teilfläche zu (s. Anlage). Die Größe ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl für das neue Baugrundstück und der Qualität der Eingriffsfläche. Da für dieses neue Baugrundstück die gleichen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wie auch die gleichen Aussagen zur Eingriffsfläche wie zu den direkt angrenzenden Baugrundstücken gelten, wird zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs auf die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 12 zurückgegriffen. Danach sind dem Eingriff der 1. Änderung 210 qm Ausgleichsfläche zuzuordnen.

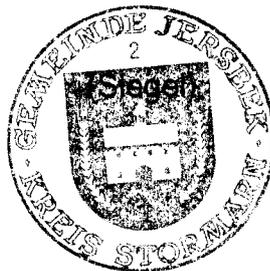
8. Finanzierung, Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Jersbek keine zusätzlichen Kosten. Die Erschließung ist bereits abgeschlossen, die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 12 geregelt und veranschlagt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung beschließt die Begründung am 26. Juni 2000

Jersbek, den 25. Juni 2000



[Handwritten Signature]
Bürgermeister