

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Lütjensee

Gebiet : Ortsteil Dwerkatzen
Gewerbegebiet südlich der L 92,
östlich der ehemaligen Bahntrasse



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL: 0451 - 891932

Planungsstand:

SATZUNG

2.
.....Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

**für die Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 12
der Gemeinde Lütjensee
(Kreis Stormarn)**

1. Grundlagen des Bebauungsplanes	Seite	3
2. Lage des Baugebietes	Seite	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	Seite	4
4. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite	6
5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	7
a) Wasserversorgung	Seite	7
b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	7
c) Gasversorgung	Seite	7
d) Fernwärme	Seite	7
e) Fernsprechversorgung	Seite	7
f) Beseitigung des Schmutzwassers	Seite	8
g) Beseitigung des Ober- flächenwassers	Seite	8
h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite	8
6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite	8
7. Maßnahmen zum Schutz der Land- schaft und zur Gestaltung des Bau- gebietes	Seite	9
8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	10
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	10
10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	11
11. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	12
12. Hinweise	Seite	12
13. Beschluß über die Begründung	Seite	13
14. Arbeitsvermerke	Seite	13

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 12 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütjensee, der mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 11. September 1974, Az. IV 81d-812/2-62.45, genehmigt wurde und durch die Bekanntmachung der Genehmigung vom 25. Februar 1975 Rechtskraft erlangte sowie seiner 4. Änderung, die parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes aufgestellt wurde.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob und Teetzmann, Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde.

Zur Höhenfeststellung wurde ein Nivellement angefertigt. Die Höhenpunkte wurden in die Karte übernommen.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 12 gelten:

- a) das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I Seite 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I Seite 949) und das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I Seite 1763) und vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2665),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 -LBO '83- (GVOBl. Schl.-H. Seite 86)
sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV. 81-) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt im Ortsteil Dwerkaten der Gemeinde Lütjensee zwischen der B 404 im Westen und der K 32 im Osten.

Das Baugebiet grenzt im Norden an die L 92 (Bahnhofstraße), im Osten an eine bereits bebaute "gemischte Baufläche" sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden an "Flächen für die Landwirtschaft" sowie im Westen an eine durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erweiterte "gemischte Baufläche" einschließlich (private) Grünflächen.

Das geplante neue Gewerbegebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lütjensee beinhaltet, im östlichen Bereich des Gemeindegebietes (Ortsteil Dwerkaten), östlich der B 404 gelegen, eine Fläche von ca. 1,95 ha, zuzüglich des innerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Teiles der L 92 (Bahnhofstraße).

Diese Fläche gliedert sich etwa wie folgt:

- ca. 1,59 ha "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO (darin enthalten eine ca. 0,07 ha große Fläche als "Anbauverbotszone" zur L 92, Bahnhofstraße),
- ca. 0,13 ha "Flächen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes" nach § 9(1)12 und 14 BBauG für ein Regenrückhaltebecken und eine Transformatorenstation,
- ca. 0,06 ha "private Grünflächen",
- ca. 0,13 ha Verkehrsflächen (innere Erschließung),
- ca. 0,04 ha als Ergänzung des östlich angrenzenden Mischgebietes.

Die Festsetzungen innerhalb des Gewerbegebietes ermöglichen in "abweichender Bauweise", durch die zwar die Grenzabstände der offenen Bauweise festgelegt werden, Baulängen über 50 m jedoch zulässig sind, eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2. Für den nördlichen Teilbereich des Gewerbegebietes wird aus schallschutz-technischen Gründen ein "eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt.

Die Bebauung ist in 2-geschossiger Bauweise zulässig.

Durch textliche Festsetzung wird festgelegt, daß aus besonderen städtebaulichen Gründen je Betrieb nur bis zu 2 Wohnungen, die ausnahmsweise gemäß § 8 (3) 1 BauNVO zulässig sind, errichtet werden dürfen und diese nicht mehr als 50% der überbauten Flächen einnehmen dürfen (Text - Ziffer 12). Diese Einschränkung erscheint erforderlich, um eine zu starke Wohnnutzung auszuschließen und das Gebiet dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten.

Außerdem werden nach §§ 1 (5) und 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (Text - Ziffer 13). Hiermit soll sichergestellt werden, daß eine zentrumsnahe Versorgung gesichert bleibt und eine Abwanderung solcher Betriebe in die Randlagen des großflächigen Gemeindegebietes unterbleibt.

Die vorgesehene Erschließungsstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ausgestattet und erhält eine Wendeplatte mit einem Durchmesser von 18,00 m. Eine Parkbucht mit 2,50 m Breite sowie ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 1,50 m (Westseite) und ein 0,50m breiter Randstreifen als östliche Begrenzung der Erschließungsfläche komplettieren den Ausbaquerschnitt.

Westlich des Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße wird ein Regenrückhaltebecken angeordnet. Es nimmt die erforderlichen Flächen der "Anbauverbotszone" entlang der L 92 in diesem Bereich in Anspruch. Auf der östlichen Seite der Erschließungsstraße wird der entsprechende Bereich der "Anbauverbotszone" teilweise als "private Grünfläche" und teilweise als "von der Bebauung freizuhaltende Fläche" als Bestandteil des Gewerbegebietes festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art nach § 29 Absatz 1 StrWG unzulässig. Der Bebauungsplan setzt zur L 92 ein "Ein- und Ausfahrtverbot" fest.

Im übrigen trifft der Bebauungsplan nach § 9(1)25 a und b BBauG Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Grünbestände (Knicks) sowie zur Instandsetzung bestehender bzw. Neuanpflanzung neuer Knicks. Diese Festsetzungen wurden sowohl im Interesse der Erhaltung von Natur und Landschaft als auch als Maßnahme zur Gestaltung des Baugebietes getroffen.

4. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 12 wird aufgestellt, um den in der Gemeinde Lütjensee schon seit langem bestehenden Bedarf an gewerblich zu nutzenden Bauflächen decken zu können.

Die Gemeinde ist bereits seit vielen Jahren bemüht, eine geeignete Fläche innerhalb des Gemeindegebietes zu finden, um Gewerbebetrieben, die in der Gemeinde Lütjensee bereits ansässig sind, geeignete Flächen zur Verfügung stellen zu können. Diese Betriebe befinden sich derzeit überwiegend innerhalb der Ortslage Lütjensee und können oder sollen keine betriebsgerechten Erweiterungen vornehmen. Ebenfalls sollen Gewerbebetriebe, die sich an ihrem jetzigen Standort als störend erwiesen haben, in das neue Gebiet umgesetzt werden.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Lütjensee wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Gewerbegebiet kann an dieses bestehende Netz angeschlossen werden.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Lütjensee wird durch die SCHLESWAG AG. mit elektrischer Energie versorgt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die Errichtung einer Transformatorenstation, deren Standort mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt wurde, erforderlich. Eine entsprechende Fläche wird durch den Bebauungsplan durch eine Flächenfestsetzung zur Verfügung gestellt.

Die SCHLESWAG AG. soll rechtzeitig vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

c) Gasversorgung

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist derzeit nicht vorgesehen.

d) Fernwärme

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

e) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Lütjensee ist an das Telefonnetz "Trittau" der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Deutsche Bundespost soll ca. 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.

f) Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Lütjensee besitzt eine zentrale Entwässerungsanlage. Das Gemeindegebiet ist nahezu vollständig an dieses Netz angeschlossen. Dies gilt auch für den Ortsteil Dwerkatzen.

Das neue Gewerbegebiet wurde bei der Planung der Abwasseranlagen für den Ortsteil Dwerkatzen bereits berücksichtigt.

g) Beseitigung des Oberflächenwassers

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird über ein innerhalb des Bebauungsplanes festgesetztes Regenrückhaltebecken dem vorhandenen Vorfluter zugeführt. Eine Verbesserung dieser Vorfluter ist jedoch erforderlich und wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes vorgenommen.

h) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Lütjensee" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße, die an die im Norden verlaufende L 92 (Bahnhofstraße) angeschlossen wird.

Der Ausbau ist mit folgenden Ausbauquerschnitt vorgesehen:

1,50 m	Gehweg (Westseite),
2,50 m	Parkbucht (teilweise) -öffentliche Stellplätze-,
6,50 m	Fahrbahn,
0,50 m	Randstreifen (Ostseite).

Die Wendeanlage wird mit einem Wendekreisdurchmesser von 18,00 m ausgebaut.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Das Baugebiet wird im Westen durch einen teilweise zerstörten Knick begrenzt. Durch textliche Festsetzungen wird festgelegt, daß diese zerstörten Bereiche neu anzupflanzen sind, so daß es in dem Grenzbereich zwischen Gewerbegebiet und den rückwärtigen "privaten Grünflächen" des Baugebietes "Am Bahnhof" zu einer geschlossenen "grünen Abgrenzung" kommen wird.

Die südliche und östliche Begrenzung des Gewerbegebietes wird mit einem Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher belegt. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen stellen sicher, daß auch hier Knicks mit einem Knickwall entstehen. Diese Knicks sollen einerseits einen gewissen Ausgleich für in Anspruch genommene, bisher nicht bebaute Flächen darstellen, andererseits aber auch im Rahmen der Gestaltung des Baugebietes einen besseren Übergang zur freien Landschaft und als Abgrenzung zum östlich angrenzenden Mischgebiet bilden.

Für sämtliche innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandene und zu erstellende Knicks stellt ein Erhaltungsgebot nach § 9 (1) 25b BBauG den Bestand sicher.

Entlang der im Norden verlaufenden L 92 (Bahnhofstraße) befinden sich im Bereich des sog. "Straßenbegleitgrüns" zwei erhaltenswerte Einzelbäume. Auch für diese Bäume setzt der Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot fest.

Nach dem Straßen- und Wegegesetz ist entlang der L 92 eine Anbauverbotszone in einer Tiefe von 15 m, gemessen von der befestigten Kante der Kreisstraße, von jeder Hochbaumaßnahme freizuhalten. Die hiervon betroffenen Flächen, östlich der neuen Einmündung der Erschließungsstraße, werden im Interesse der Gestaltung des Baugebietes etwa zur Hälfte als "private Grünfläche" festgesetzt. Damit wird hier jede bauliche oder auf das Gewerbegebiet bezogene Nutzung ausgeschlossen. Der hieran südlich angrenzende Bereich muß lediglich von Hochbauten freigehalten werden.

Der Bereich der Anbauverbotszone westlich der neuen Erschließungsstraße wird in gesamter Tiefe für eine Fläche in Anspruch genommen, die für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich ist. Dieses Becken soll "naturnah" gestaltet werden und den Charakter eines Feuchtbiotops erhalten. Die nicht von dem zu erstellenden Becken in Anspruch genommenen Flächen sollen als Gestaltungsgrün hergerichtet werden.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Bezüglich des von dem Kfz.-Verkehr auf der L 92 ausgehenden Lärms auf das Baugebiet wurden schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben. Gleichzeitig wurde untersucht, ob und ggf. welche Lärmbelastigungen vom Gewerbegebiet ausgehend auf Nachbarbereiche einwirken können.

Die entsprechenden Untersuchungen wurden von der "Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH. Masuch & Olbrisch", 2000 Oststeinbek, vorgenommen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß unzumutbare Lärmbelastigungen durch den Straßenverkehr (L 92) nicht auftreten werden und daß durch die Festsetzung eines "eingeschränkten Gewerbegebietes" (Einschränkungen bezüglich zulässiger maximaler Lärmimmissionen) zum östlich angrenzenden MI-Gebiet ebenfalls keine Überschreitungen der zulässigen Werte zu erwarten sind. Auswirkungen des Gewerbegebietes zu Lasten anderer Gebiete sind ebenfalls nicht zu befürchten.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Gemeinde hat die Flächen innerhalb des Bereichs des Bebauungsplanes bereits erworben. Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz bzw. nach dem Baugesetzbuch zur Ordnung des Grund und Bodens ergeben sich daher nicht.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten im Sinne der §§ 127 ff. BBauG/BauGB wurden durch das Ingenieurbüro Peter Bertz, 2400 Lübeck 1, wie folgt überschlägig ermittelt:

(einschl. Ing.-Honorar)

a) Ausbau der Erschließungsstraße einschließlich Gehweg, Randstreifen, Parkplätze, Straßenbeleuchtung (ohne Grunderwerb)	ca. DM	146.000,00
b) Anpflanzungen	ca. DM	20.000,00
c) Herstellung des Regenrückhaltebeckens einschließlich aller Anpflanzungen	ca. DM	44.000,00
d) Regenwasserkanalisation, einschließlich der Grundstücksanschlüsse	ca. DM	46.000,00
e) Schmutzwasserkanalisation, einschließlich Grundstücksanschlüsse	ca. DM	49.000,00
somit voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von	ca. DM	<u>305.000,00</u> =====

Gemäß § 129 BBauG/BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Dieser setzt sich zusammen aus den Positionen a), b) sowie zu ca. 50% c) und d); das sind zusammen

ca. DM 188.000,00.

Der danach von der Gemeinde voraussichtlich zu tragende Anteil beträgt somit

ca. DM 18.800,00.

Der nicht beitragsfähige Erschließungsaufwand wird durch Veranlagung der zukünftigen Anlieger nach den jeweils geltenden Satzungen der Gemeinde gedeckt.

Der von der Gemeinde Lütjensee zu tragende Anteil wird rechtzeitig im Haushaltsplan 1989 zur Verfügung gestellt.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet soll unmittelbar nach der Anzeige der Planung bei der Plangenehmigungsbehörde des Kreises Stormarn und nach der Bestätigung, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften gegeben sind, erschlossen und bebaut werden. Die Gemeinde geht davon aus, daß dies auf Grund der zwischenzeitlich mit der Landesplanungsbehörde geführten Gespräche und der dabei erzielten Ergebnisse noch im Jahre 1989 möglich sein wird.

12. Hinweise

Für die Herstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens, daß zum Teil innerhalb des 20 m breiten Schutzstreifens zur L 92 liegt, ist eine Ausnahmegenehmigung des Trägers der Straßenbaulast (Straßenbauamt Lübeck) erforderlich. Das Straßenbauamt stellt eine solche Ausnahmegenehmigung in Aussicht. Sie kann jedoch erst dann erteilt werden, wenn entsprechende Detailpläne vorgelegt werden.

Ebenfalls wird vom Straßenbauamt Lübeck darauf hingewiesen, daß eine Abstimmung der Planung für den Einmündungsbereich unter Vorlage konkreter Detailpläne nach RAL-K-1 zur Erteilung der erforderlichen Genehmigungen notwendig ist.

Entsprechende Abstimmungen und Anträge zur Genehmigung bzw. Ausnahmegenehmigungen sind von der Gemeinde vorgesehen, um eine Realisierung der Planung sicherstellen zu können.

Diese Planungen können jedoch erst dann vorgenommen werden, wenn sichergestellt ist, daß der Bebauungsplan in seinem geplanten Inhalt realisiert werden kann. Dieser Zeitpunkt wird erst mit der Bestätigung der Einhaltung von Verfahrensvorschriften durch die Plangenehmigungs-

behörde im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach § 11 BauGB erreicht sein. Die Auftragsvergabe zur Erstellung der Planunterlagen für die erforderlichen Genehmigungen erfolgt umgehend nach Abschluß des Anzeigeverfahrens.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung Lütjensee am 12.12.89.

Lütjensee, den 25.04.90



14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

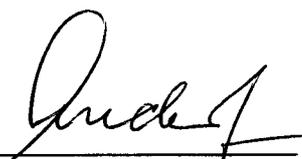
PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN

Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1

Tel.: 0451 / 89 19 32

Aufgestellt am:	22./31.01.1985
zuletzt geändert/ ergänzt (Stand) am:	04.06.1985 17.05.1988 30.09.1988/01.11.1988 20.05.1989 27. 6. 89

Lübeck, den 20.02.90


Planverfasser