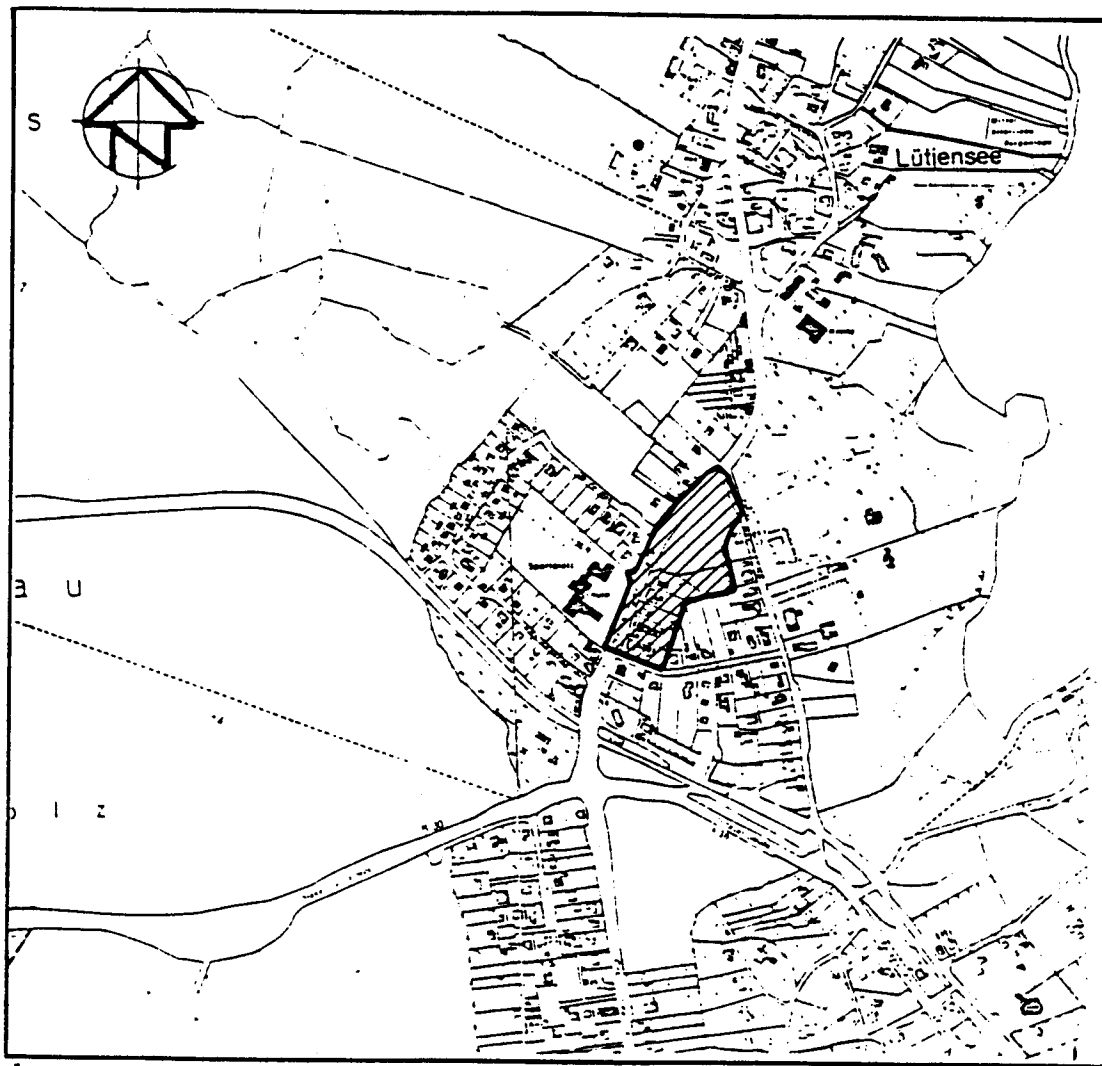


BEGRÜNDUNG

Endgültige Planfassung 24.01.1995

zum Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Lütjensee, für das Gebiet:
östlich der Hamburger Straße, südlich des Dovenkamp und nördlich
der Peemöllerallee



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000

Begründung gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986
(BGBI. I S. 2253)

INHALT:

- 1.0 Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Planungsgrundlagen
 - 1.3 Bestand
- 2.0 Planungsanlaß und Planungsziele
- 3.0 Entwicklung des Planes
 - 3.1 Flächenbilanz
 - 3.2 Schallschutz
 - 3.3 Grünfestsetzungen
- 4.0 Bodenordnung
- 5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 6.0 Kosten und Finanzierung

Anhang:

- 1) Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 14,
Landschaftsarchitekt H.R. Bielfeldt, Hamburg
- 2) Lärmtechnische Untersuchung August 1994,
Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis:

Die Fläche zwischen Hamburger Straße und der neugeschaffenen Regenwasserrückhaltung am Dovenkamp soll bebaut werden. Die südlich anschließenden bebauten Flächen werden planungsrechtlich gesichert und entwickelt. Dort sollen sich vor allem wieder Läden für den täglichen Bedarf ansiedeln.

Die sich nördlich des Dovenkamps anschließende Grünfläche sollte ebenfalls überplant werden. Die gemeindlichen Gremien beschlossen diesen Teil vom vorliegenden Bauleitplan abzukoppeln und in einem eigenen, getrennten Planverfahren durchzuführen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütjensee weist für den Planungsbereich Misch- und Grünflächen sowie Wohnbauflächen und eine Fläche für Kläranlagen aus, er wird entsprechend geändert.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch BauGB vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung von 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

1.2 Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen, topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von den Vermessungs-Ingenieuren Grob, Teetzmann + Sprick erstellte Plangrundlage (Flurkarte M 1:1.000).

Im Gebiet vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 20 cm sind in die Kartengrundlage eingemessen worden. Städtebaulich und grünplanerisch wichtige Bäume mit kleinerem Stammdurchmesser, wurden aus der Örtlichkeit in den Plan übertragen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung in Oldenburg beauftragt.

Bearbeitung: J. Claussen, Büro A+S Hamburg, Fettstr. 6, 20357 Hamburg, Tel. 040/43 14 69

1.3 Bestand

Nördlich der Peemöllerallee und östlich der Hamburger Straße entwickelte sich gegenüber dem Schulgrundstück eine Einzelhausbebauung. In drei der fünf Gebäude waren Läden untergebracht. Die Grundstücke sind durchschnittlich rd. 1.300 m² groß.

Gegenüber der Einmündung der Straße Up de Höh in die Hamburger Straße entstand auf einem ehemaligen Grünland ein Regenrückhaltebecken. Der ca. 35 m tiefe Streifen parallel zur Hamburger Straße ist unbebaut.

2.0 PLANUNGSANLASS und -ZIELE

Planungsanlaß ist die städtebaulich geordnete Entwicklung entlang der Hamburger Straße, in dem insbesondere nördlich der Peemöllerallee die Versorgung der Gemeinde gefördert werden soll.

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

Die Baugebiete sind alle über die bestehenden Straßen: Hamburger Straße, Dovenkamp und Peemöllerallee erschlossen.

Die Baugebiete des Plangeltungsbereiches werden als Mischgebiete festgesetzt. In diesem Bereich der Gemeinde Lütjensee bestand bis in die 80-er Jahre ein zentraler Bereich für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Planerische Zielsetzung ist für die bebauten Grundstücke die Erhaltung der räumlichen Einfassung der Hamburger Straße durch zweigeschossige Einzelgebäude. Außerdem soll im Bereich gegenüber der Schule die gewerbliche Nutzung erhalten bzw. neuangesiedelt werden. Dazu ist im Text (Teil B) festgesetzt, daß im Erdgeschoß nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften oder sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind (MI-Gebiet (B)).

Die Gemeinde hat diese Festsetzung nach einer langen und intensiv geführten Meinungsbildung getroffen. Dabei wurde zugrundegelegt, daß hier die ehemals vorhandenen drei Läden planungsrechtlichen Vorrang erhalten. Das öffentliche Interesse an ortsnahen Läden zur Versorgung für die Bevölkerung wurde in der Abwägung höher bewertet, als die privaten Nutzungsinteressen der Eigentümer. Die Verpflichtung wird hier insbesondere gegenüber den Menschen gesehen, die auf eine ortsnahе Versorgung angewiesen sind. Der Bebauungsplan soll neben der geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Wohl der Allgemeinheit, die Bedürfnisse der Familien, der alten Menschen und der Behinderten berücksichtigen und entsprechende Festsetzungen treffen.

Die überbaubare Fläche ist in eine mögliche zweigeschossige Bebauung parallel zur Straße und rückliegende eingeschossige Gebäude zur Befriedigung des größeren Flächenbedarfs der gewerblichen Nutzungen untergliedert. Die oberen Geschosse der Gebäude stehen dem Wohnen zur Verfügung.

Die planerische Zielsetzung der Gemeinde, innerhalb der überbaubaren Fläche im rückliegenden Bereich einzelnstehende Häuser auszuschließen läßt sich planungsrechtlich nicht direkt umsetzen. Auch hierfür ist die Festsetzung einer gewerblichen Nutzung in der Erdgeschoßzone ein Baustein, die planerische Zielsetzung zu erreichen. Gesichert werden soll die zweigeschossige Bebauung entlang der Hamburger Straße. Rückliegende Bauteile dürfen nur eingeschossig sein und sollen direkt an den zweigeschossigen Baukörper angebunden werden.

In Ziffer 1.1 Text (Teil B) werden innerhalb des Mischgebiets allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft die Nr. 6, Gartenbaubetriebe, die Nr. 7, Tankstellen und Nr. 8, Vergnügungsstätten in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Dies begründet sich zum einen darin, daß in anderen Gemeindeteilen die Versorgung diesbezüglich gesichert ist, zum anderen ist die gewachsene Bebauungsstruktur und der vorhandene Grundstückszuschnitt städtebaulich nicht geeignet, solche Nutzungen aufzunehmen. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten innerhalb nicht überwiegend gewerblich genutzter Flächen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da dieser Bereich der Versorgung der Bevölkerung dienen soll und Ladennutzungen durch Vergnügungsstätten verdrängt werden können. Städtebaulich sowie ortsgestalterisch würden u.a. Automaten Spielhallen die Attraktivität des gesamten Bereichs mindern. Planungsziel ist hier die Attraktivitätssteigerung, um der Tendenz einer Abwanderung von Läden entgegenzuwirken. Außerdem gebietet die gegenüberliegende Schule den Schutz der Kinder und Jugendlichen vor Vergnügungsstätten in der direkten Schulnachbarschaft.

Festgesetzt ist eine offene Bauweise, die Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zuläßt. Um die gewachsene Gliederung durch einzelne Fassaden auch bei einer möglichen Zusammenlegung benachbarter Flurstücke beizubehalten, sind die straßenseitigen Gebäudeumrisse durch eine Baulinie festgesetzt. Diese zwingende Festsetzung soll eine einheitliche Gebäudeflucht und die Zäsuren sichern. Eine Querteilung der Grundstücke ist planerisch nicht gewollt und widerspricht der angestrebten städtebaulichen Entwicklung. Eine zweigeschossige Bebauung vorn und ein eingeschossiges Gebäude in zweiter Reihe ist ausgeschlossen. Die hinteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch gestaltet werden und mit den östlich anschließenden Gartenbereichen eine zusammenhängend durchgrünte Fläche bilden.

Die gestalterischen Festsetzungen im Text (Teil B) unter Ziffer 2.0 fördern die ortsbildtypischen Merkmale. An- und Umbauten neben und vor den Hauptgebäuden und die Art der Reklameinstallationen führen häufig zu einer Auflösung der gestalterischen Einheit. Dies ist eine der Ursachen für Irritation und Identitätsverlust. Der gemeindliche Wunsch nach Neuansiedlung von Läden wird in der Regel nur in einem gestalterisch ansprechenden Umfeld angenommen. Deshalb ist wesentliches Ziel der Festsetzungen, eine klare Gliederung der Gebäude zu schaffen und durch Minimierung der Materialvielfalt bzw. Beschränkung auf ortstypische Elemente wieder die architektonische und handwerkliche Gestaltung in den Vordergrund zu stellen. Der individuellen Ausdrucksvielfalt sind dadurch keine Grenzen gesetzt. Im Bestandsbereich sind rot verklinkerte und weiß geschlämmte Gebäude mit geneigten Dächern vorhanden.

Der nördliche Teil der bisher unbebauten Flächen westlich des Regenrückhaltebeckens ist für eine Neubebauung vorgesehen. Das Maß der Nutzung wird dabei nach Norden geringer. Als Art der Nutzung ist auch hier Mischgebiet festgesetzt, um planungsrechtlich der Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung auch Neubauf Flächen zur Verfügung zu stellen. Die alleinige Zulässigkeit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß gilt hier (Bereich (A)) nicht, da als Zentrum der Versorgungsfunktion das Gebiet (B) gegenüber der Schule gesehen wird. Auch hier soll die Hamburger Straße räumlich durch zweigeschossige Gebäude eingefasst werden. Die gewachsene Gebäudestruktur des südlichen Bereichs soll fortgesetzt werden. Aus diesem Grund ist im Text (Teil B) Ziff. 1.3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie besagt, daß nur Gebäude bis zu einer Länge von 20 m, parallel zur Straße gemessen, zulässig sind. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Das gestalterische Erscheinungsbild dieser Gebäude soll durch rote bzw. rotbraune Vormauersteine geprägt werden. Hierdurch wird der Rahmen für ein einheitliches Erscheinungsbild gefördert, ohne die architektonische Gestaltungsvielfalt einzuschränken.

In den der Planung vorausgegangenen Diskussionen struktureller Art war die Ortsdurchfahrt der Hamburger Straße ein wesentliches Thema. Die ungestaltete breite Straße aus Fahrbahn, Parkstreifen, Rad- und Gehwegen, soll durch die abschnittsweise Bildung unterschiedlicher Erlebnisbereiche attraktiver werden und so zur Dämpfung der Geschwindigkeit des Verkehrsflusses beitragen. Neben der Verwendung unterschiedlicher Materialien zur Oberflächengestaltung der verschiedenen Verkehrsflächen, die in der Bauleitplanung nicht geregelt werden können, werden durch diese Planung zwei Abschnitte geschaffen:

1. der Bereich der Läden und Versorgung gegenüber der Schule,
2. der Neubaubereich vor dem Regenrückhaltebecken.

Der erste Bereich ist durch die Läden östlich und die Schule westlich der Hamburger Straße geprägt und durch zwei Baumtore am Anfang und Ende gekennzeichnet. Thema einer zusammenhängenden Gestaltungsplanung könnte für diesen Bereich die Herausbildung einer Platzsituation als Zone des Verweilens sein. Der zweite Abschnitt wird auf der Ostseite durch Straßenbäume und eine Einzelhausbebauung begleitet und thematisiert die Straße als Bereich der Bewegung.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum der Hamburger Straße in ausreichender Anzahl vorhanden. Notwendige Stellplätze zu den Nutzungen in den Gebäuden sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

3.1 Flächenbilanz

Der Planungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,1 ha. Sie untergliedert sich wie folgt (Angabe der ha; (Angabe der gerundeten qm)):

- Mischgebiet (A)	0,6 ha (ca. 5640 qm)
- Mischgebiet (B)	0,9 ha (ca. 8560 qm)
- Öffentliche Verkehrsfläche	0,6 ha (ca. 5750 qm)

Summe	2,1 ha
-------	--------

3.2 Schallschutz

Der Immissionsschutz ist durch eine lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 14 vom August 1994 durch die Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH berücksichtigt. Dabei wurde von einer Prognose (bis in das Jahr 2014) von 7.664 Kfz pro 24 Stunden ausgegangen. Es wurde Lärmpegelbereich IV für straßenzugewandte Fronten im Obergeschoß bis 36 m Abstand zur Straßenmitte und Lärmpegelbereich III im Abstand von 36 m bis 71 m errechnet. Für die Seitenfronten der Gebäude ergeben sich im Obergeschoß Lärmpegelbereich IV bis zu 23 m Abstand zur Straßenmitte und Lärmpegelbereich III von 23 m bis 46 m. Die Lärmpegelbereichsabstände im Erdgeschoß sind etwas geringer, so daß im Bebauungsplan die Werte für das Obergeschoß als maßgebend festgesetzt wurden. Der zu größeren Abständen von Lärmquellen angrenzende Lärmpegelbereich II wird nicht ausgewiesen, da in diesem Fall die Schallschutzanforderungen im allgemeinen durch die Anforderungen an die Wärmedämmung der Bauteile erfüllt sind. Für alle Fassaden im Lärmpegelbereich II (der Straße zugewandte Gebäudefronten in einem Abstand von 71 bis 100 m von der Mitte der Straße) sind Schlafräume mit entsprechend schallgedämpften Lüftungsanlagen zu versehen.

In Bezug auf die Gestaltung von Grundrissen sollten Fenster von Schlafräumen nicht nach Westen zur Hamburger Straße hin orientiert werden.

Damit sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

3.3 Grünfestsetzungen

Die gutachterliche Untersuchung durch den Grünordnungsplaner ergab für die südöstlich an das Regenrückhaltebecken anschließende Fläche ökologisch wertvolle Teilbereiche. Im Kerngebiet der feuchten Senke hat sich bei hohem Grundwasserstand ein Niedermoor gebildet. Der Schutz dieser Fläche ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Der sie umgebende Bereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahme beziehen sich auf ein Freihalten von Gehölzbewuchs, um den vorhandenen Seggenried zu fördern. Die weiteren städteplanerisch relevanten Festsetzungen beziehen sich auf den Baumbestand, der durch Gebot der Erhaltung im Bebauungsplan geschützt wird.

Für die neu anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sind Mindestqualitäten festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Qualität einer grünen Torfbildung sicherzustellen.

Die Übergänge von den privaten Grundstücksflächen zum Regenrückhaltebecken werden durch einen Pflanzstreifen gestaltet.

Parallel zur Hamburger Straße ist im Mischgebiet (B) eine Laubhecke anzupflanzen und auf allen Baugrundstücken ist ein Laubbaum zu pflanzen. Damit soll der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden.

Der bestehende Knickbewuchs nordöstlich des Regenrückhaltebeckens sowie nördlich der bestehenden Bebauung sind gemäß Landesnaturschutzgesetz in die Planzeichnung übernommen worden.

Aufgrund der zukünftig höheren Versiegelung im Planungsbereich sollten einerseits Entsiegelungen im Straßenbereich z.B. auf den Parkplätzen, Rad- und Gehwegen und im Bereich der Baumstandorte angestrebt werden. Des Weiteren ist das nur leicht verschmutzte Oberflächenwasser z.B. von Dächern und Terrassen auf den Grundstücksflächen zu versickern. Dadurch wird eine Unterstützung des Grundwasserhaushalts erreicht.

Die aus den vorgesehenen Bauvorhaben resultierenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt können unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung innerhalb des Planungsgebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wurde im Zuge der Abwägung behandelt und als nicht ausgleichbar im Planungszusammenhang bewertet. Die Gemeinde beabsichtigt an Stelle des vollständigen Verzichts auf den erforderlichen Ausgleich, eine Kompensationsfläche in einer Größe von ca. 1.6000 qm als freiwillige Verpflichtung zur Verfügung zu stellen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft grundbuchrechtlich zu fixieren und im Flächennutzungsplan darzustellen.

4. BODENORDNUNG

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrs- und Grünflächen an die Gemeinde Lütjensee wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

5. VER- und ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

a) Wasserversorgung

Alle Grundstücke werden an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG.

c) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Lütjensee angeschlossen.

d) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Regenwasser soll bei geeigneten Untergrundverhältnissen auf den Grundstücken versickert werden. Nicht versickerbare saubere Oberflächenwasser werden in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet.

e) Müllbeseitigung

Die Grundstücke werden durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn Lauenburg entsorgt.

f) Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

g) Löschwasserversorgung

Für die Versorgung des Gewerbegebietes mit Löschwasser sind mindestens 96 cbm/h für die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen.

6. KOSTEN und FINANZIERUNG

Da alle Erschließungsanlagen vorhanden sind, werden der Gemeinde keine Kosten entstehen.

Die Begründung wurde in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Lütjensee am ~~7.2.1995~~ 20.4.1995..... gebilligt.

Gemeinde Lütjensee, den 20.4.1995.....



(Bürgermeister)