

Gemeinde Lütjensee

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung

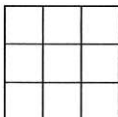
Gebiet: Westlich Hamburger Straße, südlich Am Hainholz (Grundstück
Hamburger Straße 43)

Begründung

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umwelplanung

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.	Plangebiet	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt.....	4
4.	Kosten.....	6
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
6.	Billigung der Begründung.....	7

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 18, der im Wesentlichen die Entstehung eines kleinteilig gegliederten Wohngebietes entlang der Straße Am Hainholz vorsieht, ist seit dem Jahr 2002 rechtskräftig. In diesem Bebauungsplan wurden die bebauten straßennahen Bereiche der Hamburger Straße als Mischgebiet festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte eine Neugliederung eines Teils dieser Mischgebietsflächen, um den zwischenzeitlich geänderten Entwicklungsabsichten Rechnung zu tragen.

Der seit mehreren Generationen in der Hamburger Straße 43 ansässige Kfz-Werkstatt- und Tankstellenbetrieb soll nun in Form verschiedener Anbauten an den bestehenden baulichen Anlagen erweitert werden. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse ist dabei eine Erweiterung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht möglich, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 aufgestellt wird, um die überbaubaren Flächen neu zu ordnen und die mit der Betriebserweiterung einhergehenden planungsrechtlich relevanten Belange abzarbeiten.

Da die geplante Baumaßnahme das verrohrte Fließgewässer Bockbek berührt, wurde eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde sowie dem zuständigen Gewässerpflegeverband Bille vorgenommen. Eine Umlegung des Gewässers außerhalb des Plangebietes wurde zwischenzeitlich vertraglich zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und dem Verband vereinbart.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt 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.

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt. Die Planinhalte beziehen sich ausschließlich auf eine Ausweitung der überbaubaren Flächen sowie die Anpassung von Eingrünungsmaßnahmen. Die übrigen Festsetzungen (u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung) bleiben unverändert. Da die betroffene Fläche im Flächennutzungsplan (Neuaufstellung 2006) bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist, ist die Einhaltung des Entwicklungsgebots gem. § 8 (2) BauGB gewährleistet.

1.2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der zentralen Ortslage an der Hamburger Straße (L 92). Das betroffene Grundstück ist, abgesehen von abschirmenden Gehölzstrukturen entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze, vollständig versiegelt. Die Größe des durch den Tankstellen- und Werkstattbetrieb samt Waschanlage sowie die entsprechenden Zufahrten und Stellplätze geprägten Plangebietes beträgt rd. 0,3 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 93/9, 90/11 und 93/10.
Im Osten:	Östliche Grenze des Flurstücks 90/11.
Im Süden:	Südliche Grenze der Flurstücke 93/9 und 90/11.
Im Westen:	Westliche Grenze des Flurstücks 93/9.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde, die Voraussetzung zur Erweiterung eines traditionell in Lütjensee ansässigen Kfz-Werkstatt- und Tankstellenbetriebes zu schaffen. Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und entsprechend durch die gewerbliche Nutzung geprägt wird, werden durch die bauliche Erweiterung der Werkstatt keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.

3. Planinhalt

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie dessen 1. Änderung gelten unverändert fort. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die überbaubaren Flächen sowie teilweise die abschirmenden Grünstrukturen neu geordnet, damit konkrete Bebauungsvorstellungen umgesetzt werden können.

Um die vorgesehene Erweiterung der Kfz-Werkstatt zu ermöglichen, wird die westliche Baugrenze in einem Teilbereich um rd. 7 m in westliche Richtung ausgeweitet. Die bisher durch das Plangebiet verlaufende Leitung (verrohrtes Fließgewässer) wird außerhalb des Plangeltungsbereiches verlegt, so dass keine Leitungstrassen erforderlich werden. Eine weitergehende Änderung der übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes erscheint nicht erforderlich.

Die Gestaltungsfestsetzungen des Ursprungsplanes berücksichtigen die Gestaltung der Tankstellen- und Werkstattgebäude nicht. Diese getroffenen Regelungen sind Zielvorstellungen der Gemeinde bei einer Neubebauung von Wohngebäuden. Bei den vorgesehenen Anbauten an das Tankstellen- und Werkstattgebäude können

die vorhandenen Gestaltungselemente (Flachdach und abweichende funktionelle Fassadenmaterialien) im Sinne einer harmonischen Gestaltung des Gebäudekomplexes fortentwickelt werden. Für diese Abweichung bei Anbauten an das Tankstellen- und Werkstattgebäude kann im Rahmen einer Befreiung von den Gestaltungsfestsetzungen abgewichen und eine einheitliche Gestaltung erreicht werden.

Durch die heranrückende Bebauung an die westlich gelegenen überwiegend bebauten Bereiche ergeben sich hier voraussichtlich höhere Lärmbelastungen. Bereits mit Aufstellung des Ursprungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, in dem neben dem Verkehrslärm der Hamburger Straße (L 92) sowie der bestehenden Tankstelle auch ein seinerzeit neu geplanter SB-Frischemarkt berücksichtigt wurde (Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, August 1999). Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 reagierte die Gemeinde auf die zwischenzeitlich aufgegebene Planung des Frischemarktes und gliederte die betroffenen und für eine gemischte Nutzung ausgewiesenen Bereiche neu. Eine gutachterliche Stellungnahme kam zu dem Ergebnis, dass ohne weiteren Nachweis davon ausgegangen werden kann, dass die verbleibenden gewerblichen Immissionen aus dem Betrieb der Tankstelle mit Werkstatt und Waschanlage, im Bereich der nördlich und westlich festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (Bebauungsplan Nr. 18) den Immissionsrichtwert der TA-Lärm tagsüber sicher einhalten (Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, Mai 2005). Ein Betrieb der Tankstelle nachts findet nicht statt. Auch für die neu eingeteilten Baufelder des Mischgebietes ergab sich, dass der Schutz des Mischgebietes gegenüber dem Betrieb der Tankstelle gewährleistet ist. Es wird davon ausgegangen, dass eine begrenzte Erweiterung der Werkstatt nicht mit wesentlichen zusätzlichen Emissionen einhergeht, da nach wie vor kein Werkstatt- und Tankstellenbetrieb in den Nachtstunden stattfindet. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Betriebszulassungsverfahrens der Werkstatteerweiterung ist, sofern eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht offensichtlich ist, ein Nachweis zu erbringen.

Aufgrund der Anpassung des Baufensters an die betrieblichen Entwicklungsplanungen, wird darüber hinaus die entlang der westlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von 5 m verlaufende Anpflanzfläche in Teilbereichen auf eine Breite von 3 m zurückgenommen. Zudem wird die festgesetzte Eingrünung zum südlich gelegenen Grundstück an den tatsächlichen Bestand angepasst. Die weiterhin geltenden Festsetzungen des Ursprungsplanes sehen hier eine einreihige (P1) bzw. zweireihige (P2) Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen (Sträucher oder Heister) vor. Die gegenwärtig bestehenden Pflanzungen entsprechen jedoch nicht der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 vorgegebenen Artenauswahlliste. Bei Ersatzpflanzungen ist zu berücksichtigen, dass nur Feldahorn (*Acer campestre*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Johannisbeere (*Ribes sanguineum* „Atrorubens“), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) zulässig sind.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist in der südwestlichen Grundstücksecke ein großkroniger Laubbaum zur Erhaltung festgesetzt worden. Aufgrund

von zwischenzeitlichen Sturmschäden ist dieser Baum beseitigt worden. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes ist ein Gehölz gleicher Art mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm nachzupflanzen. Hinsichtlich des Standortes der Ersatzpflanzung wird eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises empfohlen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Für die Verlegung der Bockbek liegt der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises ein Genehmigungsantrag vor. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kann erst nach der Umlegung der Bockbek begonnen werden.

Sofern bei Erdarbeiten belastete Böden angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises zu informieren und der betroffene Aushub ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

4. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde Lütjensee keine Kosten zu erwarten. Sämtliche Kosten des Verfahrens werden durch den Vorhabenträger übernommen. Hierzu liegt eine Kostenübernahmeerklärung des Grundstückseigentümers vor. Die Verlegung der Bockbek erfolgt außerhalb des Plangebietes und ist vertraglich zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und dem zuständigen Gewässerpflegeverband geregelt worden.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht betroffen, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und Artenschutzbelange nicht berührt werden. Das Plangebiet ist bereits bebaut und weitgehend versiegelt.

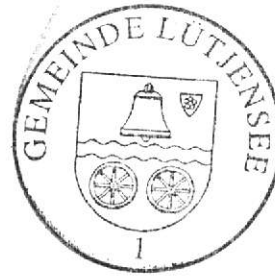
Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 entfallen Festsetzungen, die im Rahmen der allgemeinen Grünordnung getroffen wurden. Diese beziehen sich auf die Verringerung der Breite festgesetzter Anpflanzstreifen entlang der südlichen sowie in Teilbereichen der westlichen Grundstücksgrenze. Da es sich um rein grünordnerische Festsetzungen im Sinne einer Angebotsplanung handelte, die auf keiner kompensationspflichtigen Grundlage festgesetzt waren und naturschutzfachliche Eingriffe durch Nichterbringung der Leistung nicht zu erwarten sind, wird ein Ausgleich hierfür nicht erforderlich. Eine Abschirmwirkung gegenüber den angrenzenden Grundstücken ist nach wie vor gegeben.

Bei Ersatzpflanzungen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 vorgegebene Artenauswahlliste zu berücksichtigen (nähere Angaben siehe Abschnitt 3.).

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18, 2. Änderung der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.09.2012 gebilligt.

Lütjensee, 16. Nov. 2012




Bürgermeisterin