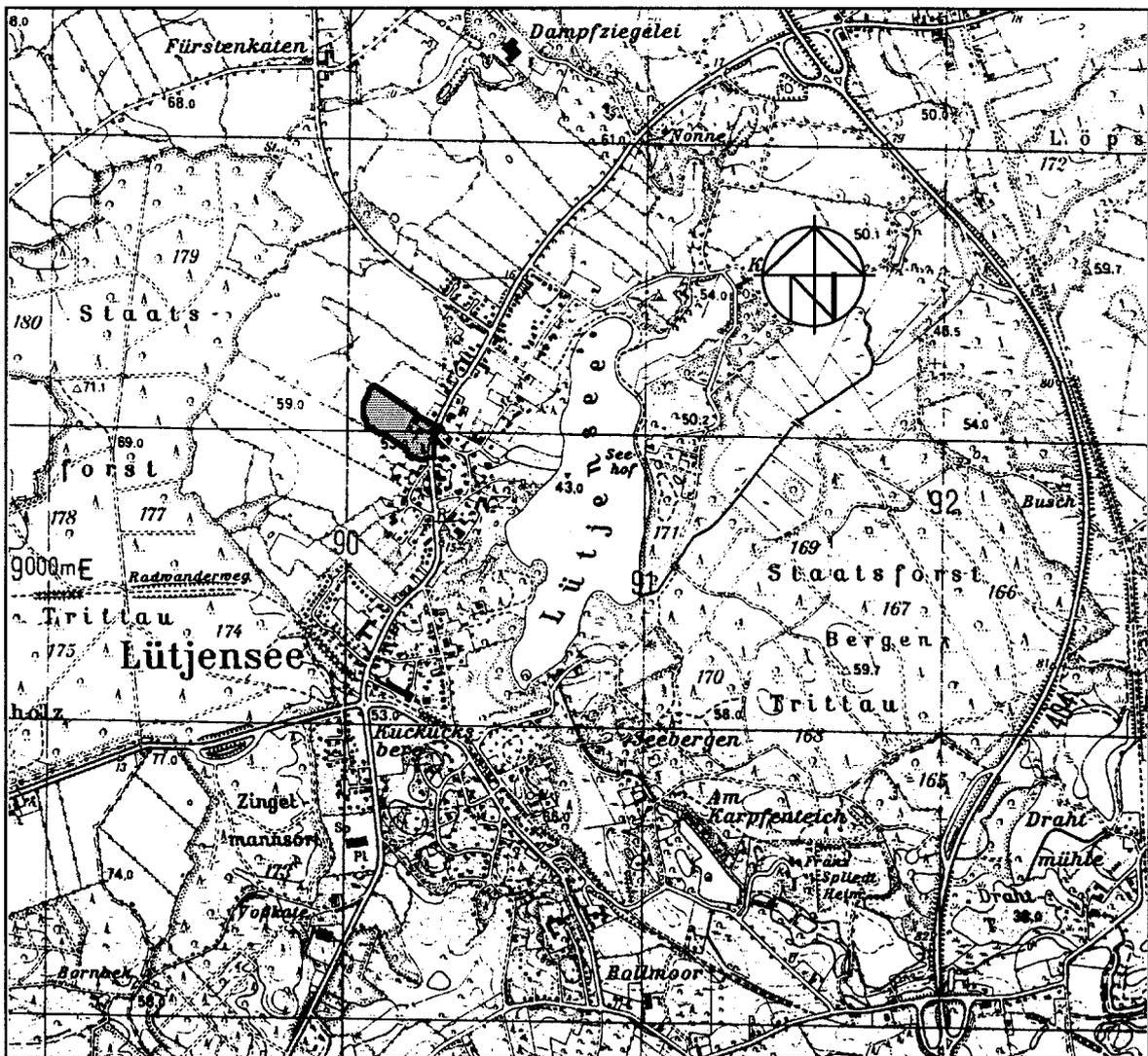


Begründung

zum Bebauungsplan Nr.18 "westlich Hamburger Straße" der Gemeinde Lütjensee

für das Gebiet
westlich der Grundstücke Hamburger Straße 39 bis 47, ca. 270m tief von
der Hamburger Straße ausgehend, nördlich Alte Schulstraß



Übersichtsplan M 1 : 25.000

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**

.....Ausfertigung

07.12.1999

Inhaltsverzeichnis

- 1.0** Allgemeine Grundlagen
- 1.1** Rechtsgrundlagen
- 1.2** Bestand und Lage des Gebietes

- 2.0** Anlass der Planung und Ziele

- 3.0** Übergeordnete Planungsgrundlagen

- 4.0** Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung und Stellung der baulichen Anlagen
- 4.1** Städtebauliche Daten
- 4.2** Gestaltung
- 4.3** Grünordnung
- 4.4** Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr
- 4.5** Lärm
- 4.6** Immissionsschutz

- 5.0** Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- 6.0** Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 7.0** Kosten

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Weidenallee 26 a - 20357 Hamburg
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105
Bearbeiterin: Dipl.-Ing. S. Vieth

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee hat in ihrer Sitzung am 03.03.1998 beschlossen, für das Gebiet westlich der Grundstücke Hamburger Straße 39 bis 47, ca. 270m tief von der Hamburger Straße ausgehend, nördlich Alte Schulstraße den Bebauungsplan Nr. 18 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) mit Einmessungen des Grünbestandes vom Vermessungsbüro Grob-Teetzmann-Sprick, Ahrensburg.

Der Grünordnungsplan wurde vom Büro Bielfeldt und Berg, Hamburg, erstellt.

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

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Hamburger Straße (L 92) am westlichen Ortsrand, nordwestlich des historischen Ortskerns von Lütjensee.

Im unmittelbar an die Hamburger Straße angrenzenden Bereich gibt es Bebauungsbestand, darunter eine Tankstelle, ein zweigeschossiges Wohngebäude und ein landwirtschaftlicher Betrieb, der ausgelagert werden soll. Die Flächen westlich dieses Bebauungsbestandes sind zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

2.0 Anlass der Planung und Ziele

Anlass der Planung ist die vorgesehene Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes. Damit wird eine neue Nutzung dieser in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum liegenden Flächen möglich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu erzielen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Bebauungsplan wird der westliche Ortsrand von Lütjensee abgerundet.

Für einen weiteren Bebauungsplanabschnitt wird zur Arrondierung des westlichen Randes eine Entwicklung in nördliche Richtung vorgesehen, hierzu sollte der Bebauungsplan vorbereiten.

In der Gemeinde Lütjensee gibt es von Lütjenseer BürgerInnen eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnzwecke. Aus diesem Grund sollen durch diesen Bebauungsplan vorwiegend neue Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser bereitgestellt werden, die zur Deckung des örtlichen Bedarfs dienen.

Im östlichen Bereich soll ein Mischgebiet den Übergang zum Ortszentrum bilden. Vorgesehen und städtebaulich wünschenswert ist die Ansiedlung eines SB-Marktes mit ca. 700 qm Verkaufsfläche westlich der Tankstelle.

Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan die vorhandenen Landschaftselemente wie Bäume und Knicks gesichert sowie die Ansiedlung eines Kinderspielplatzes.

3.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung

Lütjensee gehört nach dem Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein zum Planungsraum I der Landesplanung. Im Regionalplan ist die Gemeinde dem Unterzentrum Trittau zugeordnet. Der Regionalplan weist darauf hin, dass in Lütjensee bei einem weiteren Ausbau vorrangig auf den Schutz der Landschaft und der Grundwasservorräte zu achten ist.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütjensee weist für das Plangebiet zum größten Teil landwirtschaftliche Nutzung sowie Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen aus.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

4.0 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung und Stellung der baulichen Anlagen

Der westliche Bereich des Baugebietes ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Gliederung in Einzel-, Doppelhausbebauung sowie Hausgruppen ist beabsichtigt.

Entsprechend der gewachsenen Struktur sind die Grundstücke entlang der Hamburger Straße als Mischgebietsflächen festgesetzt.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird durch textliche Festsetzungen begrenzt. Damit wird die regionalplanerische Vorgabe eingehalten. Es soll der dörfliche Charakter und die strukturelle Dichte der Gemeinde gewahrt bleiben.

Die Festsetzung von einzelnen überbaubaren Flächen sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die unerwünschte Grundstücksaufteilungen und damit Zusammenlegungen von größeren Flächen mit entsprechend größerer Bebauung verhindert.

Die Festsetzung der maximalen Grundfläche (GR) im Allgemeinen Wohngebiet gewährleisten gleichmäßige überbaubare Flächen.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) im Mischgebiet sind entsprechend der gewünschten Verdichtung entlang der Hamburger Straße höher.

Für das Grundstück im Mischgebiet Nr. 2 ist ein Verbrauchermarkt geplant. Durch die Festsetzung einer mischgebietlichen Nutzung ist die maximal mögliche Verkaufsfläche auf ca. 700qm begrenzt. Außerdem ist durch die Festsetzung der Baugrenzen sichergestellt, dass nennenswerte Abweichungen bzw. Überschreitungen nicht möglich sind.

Um eine städtebauliche Ordnung in dem Wohngebiet zu erreichen und um den freien Blick in die Landschaft weiterhin zu gewährleisten, wurden in der Planzeichnung Firstrichtungen festgesetzt.

Die in Text Teil B, Ziff. 1.1 und Ziff. 1.2 festgesetzten Nutzungsausschlüsse erfolgen, um der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes zu entsprechen.

4.1 Städtebauliche Daten

Mischgebiet	ca.	1,10	ha
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,60	ha
Verkehrsfläche	ca.	0,59	ha
öffentliche Grünfläche	ca.	0,26	ha

Geltungsbereich gesamt	=	3,55	ha

4.2 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text Teil B formuliert worden.

Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude in die gewachsenen Strukturen harmonisch einfügen.

Im Sinne einer ortstypischen Dachgestaltung wird eine Mindestdachneigung von 30° und eine maximale Dachneigung von 48° mit Pfannen in roten Farbtönen festgesetzt.

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wurde für die Baugebiete eine Firsthöhe von maximal 8,50m textlich festgesetzt.

Der im Mischgebiet Nr. 2 vorgesehene Verbrauchermarkt erhält besondere gestalterische Festsetzungen, um eine Monotonie der Fassade zu vermeiden.

Für das Mischgebiet wurde eine Gestaltungseinschränkung bzgl. der Werbeanlagen getroffen, um den dörflichen Charakter des historischen Ortszentrums zu wahren.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig. Dadurch wird ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten. Der Anteil an durchwurzelbaren Flächen wird erhöht und außerdem bewirkt der offene Bodenaufbau durch geringe Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

4.3 Grünordnung

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungswegen im Plangebiet bereitet aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Daher wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Weitergehende Erläuterungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen unvermeidbarer Eingriffe, werden im Grünordnungsplan genannt. Gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden und sind somit außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Zur Gewährleistung des Ausgleiches außerhalb des Geltungsbereiches wird als freiwillige Verpflichtung der Gemeinde eine ca. 1,12ha große landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden des Gemeindegebietes als Ausgleichsfläche festgesetzt (siehe Anhang).

Die Fläche liegt östlich des Weges Ohlenkoppel, 250m tief südöstlich der Großenseer Straße. Sie wird entsprechend den Darstellungen im Grünordnungsplan durch Extensivierung der Nutzung, die Anlage eines Uferstrandstreifens und die Anpflanzung von Gehölzen ökologisch aufgewertet. Für die konkrete Gestaltung der Ausgleichsfläche wird ein Ausführungsplan gezeichnet.

Der voraussichtlichen Versiegelung im Plangebiet von ca. 0,92ha steht der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden eine Ausgleichsfläche von rd. 1,12ha gegenüber, von der ca. 0,66ha ökologisch aufgewertet werden. Dieses entspricht einem Ausgleichsverhältnis von rd. 1 : 0,7.

Im Rahmen dieser Maßnahme wird weiterhin der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften bzw. für die Durchbrechung eines Knicks auf einer Breite von 10m realisiert. Hierzu werden entlang eines Bachlaufes auf der Fläche zwei Ufergehölzsäume von je 20m Länge angelegt.

Zur rechtlichen Absicherung der Ausgleichsfläche wird die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der Fläche "Ohlenkoppel" schließen. Bestandteil dieser Vereinbarung werden u.a. die auf der Grundlage des Grünordnungsplanes in einer Ausführungsplanung festgelegten Details zur Umsetzung der Maßnahmen sein.

Im Interesse der Gemeinde wird spätestens mit dem Datum zu dem die Erschließung des Plangebietes begonnen wird, die Nutzung der Ausgleichsfläche auf die vorgesehene Entwicklung umgestellt wird und dass die vorgesehenen Pflanz- und Zaunarbeiten spätestens in der anschließenden Pflanzzeit erfolgen.

Mit der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche entspricht die Gemeinde den übergeordneten Zielvorgaben des Biotopverbundsystems Schleswig-Holstein und den entsprechenden örtlichen Zielvorgaben des Landschaftsplanes.

Innerhalb des Plangebietes erfolgen Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A und im Text Teil B, mit der vorhandene, erhaltenswerte Grünbestände wie Knicks und Einzelbäume erhalten werden sowie ergänzende Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Das Plangebiet befindet sich in seinem westlichen Bereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes nach der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen. Die Wohnbauflächen sind aufgrund der Nutzung aus dem Landschaftsschutz zu entlassen. In der Planzeichnung werden die Flächen durch die vorgesehene Landschaftsschutzgebietsgrenze umfahren. Die derzeit noch gültige Landschaftsschutzgebietsgrenze wird nachrichtlich dargestellt. Die Gemeinde Lütjensee wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Entlassung aus dem Landschaftsschutz beantragen.

4.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist an die Landesstraße Hamburger Straße (L 92) angeschlossen.

Die geplanten Wohn- und Mischgebietsflächen liegen etwa 8 - 10 Minuten Fußweg entfernt zur nächsten Bushaltestelle mit Anschluss an den ÖPNV an der Kreuzung Großenseer Straße / Trittauer Straße.

Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Lübeck stellt die Situation der Erschließung des Wohngebietes und des zukünftigen SB-Marktes an der Hamburger Straße kein Problem dar.

Die Anbindung der geplanten SB-Markt Fläche erfolgt über die Planstraße A, die in dem Bereich eine Fahrbahnbreite von 6,00m hat, um häufigen Begegnungsverkehr zwischen Anliegern und Kunden zu vereinfachen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die "Alte Dorfstraße" zukünftig als Einbahnstraße festzusetzen. Es wird dann keine Einfahrt von der nördlichen Zufahrt der "Alten Dorfstraße" mehr auf die Hamburger Straße möglich sein. Dieses ist jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und kann somit nur in der Begründung dargelegt werden.

Die Planstraße B endet in einem großzügigen Wendehammer, der nicht nur ausreichend Platz für Not- und Müllfahrzeuge bietet, sondern den Anwohnern als kommunikativer Freiraum dienen soll.

Zur guten Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes für alle Bewohner des Plangebietes, schließt sich ein öffentlicher Fußweg an den Wendehammer an.

Die westlichen Grundstücke werden über festgesetzte Zu- und Ausfahrten sowie über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen, um eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen entlang der Planstraße A festsetzen zu können. Darüber hinaus wird, um dieses zu sichern, auf den Straßenanschlussflächen im Bereich der Parkplätze ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Die Anzahl von maximal 80 Stellplätzen im Mischgebiet Nr. 2 entspricht dem üblichen Standard für vergleichbare Verbrauchermärkte. Fahrradabstellplätze sind ebenfalls auf dem SB-Markt Gelände unterzubringen.

Die im Rahmen der Erschließung noch aufzustellenden Straßenausbaupläne sind rechtzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

4.5 Lärm

Gewerbelärm

Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen wurde im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung gemäß TA Lärm anhand der derzeitigen Planung durchgeführt, um die Verträglichkeit exemplarisch zu prüfen. Innerhalb des Plangebietes wurden die Errichtung eines SB-Marktes sowie der Betrieb der bereits heute ansässigen Tankstelle berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 werden die Immissionsrichtwerte für WA- und MI-Teilbereiche eingehalten bzw. in vernachlässigbarem Umfang überschritten. Voraussetzung ist, dass Nachtbetrieb ausgeschlossen ist.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Spitzenpegel und des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen wird den Anforderungen der TA Lärm zum

Schutz der Nachbarschaft entsprochen.

Im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung östlich der Hamburger Straße ist eine dauerhafte Verdeckung der Gewerbelärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm gegeben.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Ansiedlung eines SB-Frischemarktes mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist, wenn eine Nachtnutzung ausgeschlossen wird.

Damit ist grundsätzlich nachgewiesen, dass die vorhandene Tankstelle mit der Nachbarschaft verträglich ist und ein SB-Frischemarkt grundsätzlich genehmigungsfähig ist, ohne dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Für die gewerblichen Betriebe ist nächtlicher Betrieb nicht vorgesehen (Tankstelle) bzw. nicht möglich (SB-Frischemarkt). Entsprechenden zeitliche Beschränkungen sind nach dem Planungsrecht nicht zulässig. Ersatzweise kommen Regelungen in städtebaulichen Verträgen in Betracht, soweit darauf nicht mit Hinweis auf das nachgeordnete Genehmigungsverfahren (SB-Markt; Gebot der planerischen Zurückhaltung) bzw. auf die bestehende Genehmigungssituation (Tankstelle) verzichtet werden kann.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Hamburger Straße belastet. Zur Berechnung der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm wurden Prognosebelastungen für das Jahr 2020 berücksichtigt.

- Im - vorhandenen Mischgebiet - sind die Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tage bzw. 50 dB(A) in der Nacht bei freier Schallausbreitung erst ab 35 - 40m Abstand von Straßenmitte (tags) bzw. ab etwa 50 - 55m (nachts) eingehalten.
- Für die Wohngebiete erhält man akzeptable Lärmbelastungen: Tags und nachts ist der WA-Orientierungswert von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A) größtenteils sichergestellt.

4.6 Immissionsschutz

Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein ein landwirtschaftlicher Betrieb, der "Hof Lütjensee" befindet, der nach den Vorgaben des ökologischen Landbaus geführt wird, wurde eine Immissionsschutz-Stellungnahme von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein durchgeführt.

Demnach liegt die Schweinehaltung des Hofes mit 5,35 GV (= Tierzahlen umgerechnet in Großvieheinheiten nach Maßstab 1 GV = 500kg Lebendgewicht) deutlich unterhalb der von der VDI 3471 vorgesehen Geringfügigkeitsgrenze von 10 GV. Von solchen kleinen Tierbeständen sind nur geringe Geruchsemissionen zu erwarten, so dass keine Vergabe eines Mindestabstandes notwendig ist.

Die Emissionen aus der Rinderhaltung des Hofes werden - aufgrund der bisherigen Erfahrungswerte und unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der (vorläufig zurückgenommen) Rinderhaltungsrichtlinie VDI 3473 - als geringfügig eingestuft. Die Outdoor-Haltung beeinflusst das Emissionsgeschehen auf der Hofstelle aufgrund der großen Entfernung nicht.

5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Wasserbeschaffungsverband Stormarn'sche Schweiz.

b) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Lütjensee angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlages dem Grundwasserhaus halt zuzuführen, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in Mulden flächig über die belebte Bodenzone versickern.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswag AG.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt, ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

f) Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die erforderlichen Behälter für die Entsorgung der verschiedenen Abfallsorten, werden in der Ausführungsplanung an geeigneter und sinnvoller Stelle plaziert.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke, sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den entsprechenden Straßenrand zu bringen.

g) Feuerlöschrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen.

6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke, sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Lütjensee, wird auf freiwilliger Basis angestrebt.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

7.0 Kosten

Für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Lütjensee voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Plangebietes auf der Grundlage von § 124 BauGB auf einen Dritten zu übertragen.

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am ~~07.12.1999~~ ^{18.6.01} gebilligt.

Lütjensee, den 18. 6. 01


Der Bürgermeister

