

Gemeinde Lütjensee

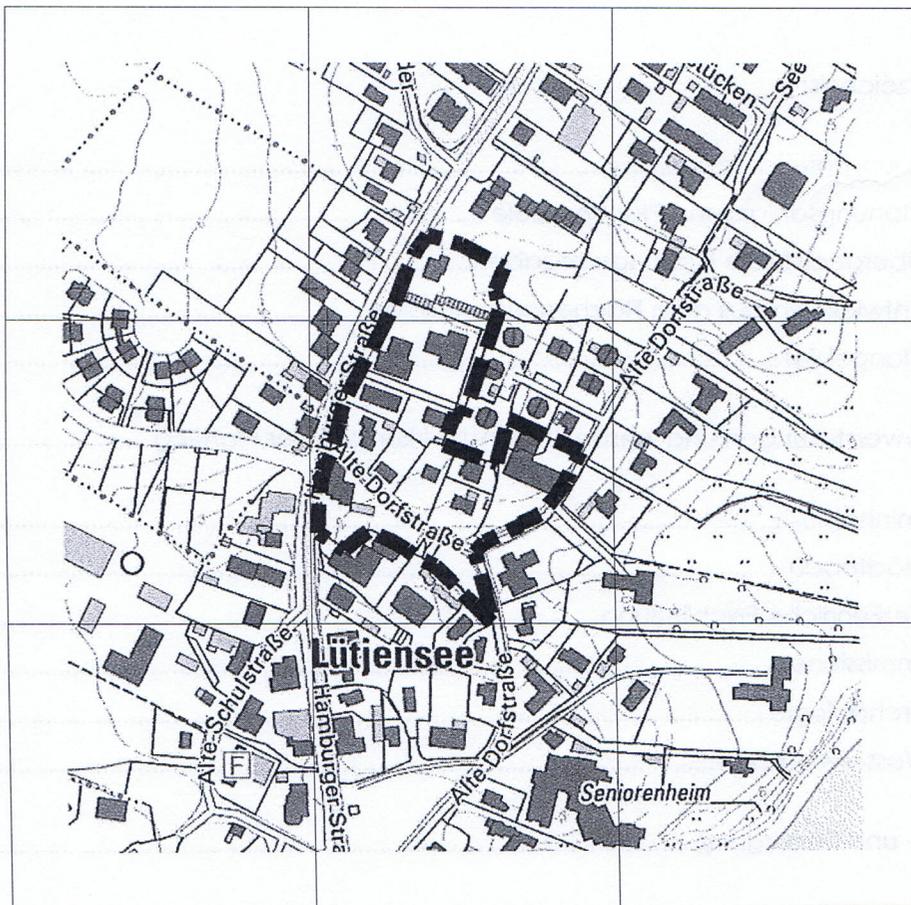
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 29

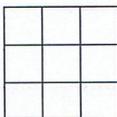
Gebiet: Östlich der Hamburger Straße, nördlich und westlich der Alten Dorfstraße

Begründung

Planstand: **3.** Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

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.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4.	Plangebiet	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.	Planinhalt.....	6
3.1.	Städtebau	6
3.2.	Verkehrliche Erschließung	7
3.3.	Immissionen	8
3.4.	Archäologie	8
3.5.	Wasserwirtschaft.....	9
4.	Ver- und Entsorgung	9
5.	Kosten.....	9
6.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	9
7.	Billigung der Begründung.....	10

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet entlang der Alten Dorfstraße und der Hamburger Straße hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr heterogen entwickelt und einzelne, städtebaulich markante Bereiche ausgeprägt. So ist die Bebauung entlang der Hamburger Straße großvolumiger und ermöglicht eine höhere Wohnungsdichte, während der Bereich entlang der Dorfstraße kleinteiliger ist und sich durch eine lockere Bebauung auszeichnet. Ziel des Bebauungsplans ist es, diese städtebauliche Form mithilfe eines Bebauungsplans zu sichern und künftige Entwicklungen durch Festsetzungen zu steuern. Durch die Planung werden die unterschiedlichen Charaktere der Bereiche berücksichtigt und entsprechend darauf eingegangen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a 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.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach Darstellung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2010) liegt Lütjensee innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg, im 10km-Umkreis um das Mittelzentrum Ahrensburg. Im Osten verläuft die A21 zwischen Kiel und Schwarzenbek. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Lütjensee befindet sich außerdem im Entwicklungsraum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung, diese Gebiete sollen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden. In Ordnungsräumen können bezogen auf ihren Wohnungsbestand vom 31.12.2009 bis zu 15 Prozent neue Wohnungen gebaut werden. Auf Grundlage von 1386 Wohneinheiten zum Stichtag können bis zum Jahr 2025 bis zu 207 zusätzliche Wohneinheiten umgesetzt werden. Nach Abzug von 17 Wohneinheiten, die bis Ende 2011 entwickelt wurden, verbleibt der Gemeinde ein Entwicklungsrahmen von bis 190 Wohneinheiten.

Nach dem Regionalplan (Fortschreibung 1998) für den Planungsraum I werden ähnliche Aussagen hinsichtlich der Lage im Ordnungsraum und der möglichen Siedlungsentwicklung getroffen. Dies gilt unter der Berücksichtigung der aufgezählten Ziele (keine Landschaftszersiedelung, Wahrung ökologischer Belange, wirtschaftliche Infrastruktur). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat dem örtlichen Bedarf zu dienen. Kartographisch wird Lütjensee von einem Regionalen Grünzug und einem

Schwerpunktbereich für Erholung umgeben dargestellt. Der Seebereich sowie die östlich angrenzenden Flächen liegen zudem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Teile der Ortslage sowie weite Flächen westlich gehören zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Der Regionalplan geht textlich auf das Freizeit- und Naherholungsangebot ein und weist darauf hin, dass der Bereich um Großensee und Lütjensee bereits starke Beanspruchungen der Landschaft aufweist. In der Folge besteht vorrangig ein Erfordernis zum Schutz der Landschaft, dies ist bei der weiteren Entwicklung zu beachten.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) zeigt Lütjensee als in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung gelegen. In diesen Räumen ist die Sicherung und Entwicklung der Landschaftsräume oberstes Ziel, durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung sollen Natur und Ressourcen geschützt werden. Eine weitere Differenzierung erfolgt weiter schutzgutbezogen. Das Gemeindegebiet liegt nach der Karte „Landschaft und Erholung“ in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Die Karte „Böden und Gesteine/Gewässer“ zeigt das geplante Wasserschutzgebiet westlich der Ortslage. In der Karte „Arten und Biotope“ ist der gesamte Raum östlich des Lütjensees als Schwerpunktraum im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem der landesweiten Planungsebene gekennzeichnet. Das bestehende Naturschutzgebiet Kranika ist dargestellt. In der Sonderkarte Förderungsgebiete der Biotope im Agrarbereich sind Flächen östlich der Ortslage als Fördergebiete ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) ordnet die Gemeinde Lütjensee sowie weite Bereiche südlich und östlich der Gemeinde als Schwerpunktbereich für Erholung ein. Der Lütjensee und ein schmaler Bereich des Ufers ist als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und als Schwerpunktbereich im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem dargestellt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet ist dargestellt, ebenso Feuchtbereiche am Seeufer und südlich des Sees. Das östlich des Lütjensees liegende Naturschutzgebiet Kranika sowie das direkt am Seeufer liegende archäologische Denkmal (Burganlage) ist vermerkt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lütjensee gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Dieser sieht für das Plangebiet nördlich der Alten Dorfstraße Wohnbaufläche und südlich gemischte Bauflächen vor. Durch die Planung ändert sich diese Zuordnung nicht. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Lütjensee entlang der Hamburger Straße. Diese ist als Landesstraße (L 92) klassifiziert und bindet die Gemeinde an das überregionale Verkehrsnetz an. Das Gebiet ist in den Siedlungskörper der Ortschaft Lütjensee eingebettet und wird von allen Seiten durch weiterführende Bebauung begrenzt. Für den unterschiedlichen Charakter des Gebietes sind die Straßen Hamburger Straße und Alte Dorfstraße maßgebend. So befinden sich entlang der Hamburger Straße eher großvolumige Gebäude, während entlang der Alten Dorfstraße eine kleinteilige Bebauung prägend ist. Letztere mündet im südwestlichen Bereich des Plangebietes in die Hamburger Straße und verzweigt sich am östlichen Rand des Plangebietes, um die dahinter liegenden Wohngebiete zu erschließen und den historischen Weg zum südlichen liegenden Dorfkern zu beschreiben. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,95 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche und östliche Grenze des Flst. 2/27, östliche Grenze der Flst. 2/16, 2/17 und 2/11, nördliche Grenze der Flst. 15/4, 15/6 und 15/2, westliche und nördliche Grenze der Flst. 8/7 und 8/20.
Im Osten:	Westliche Straßenbegrenzungslinie der Alten Dorfstraße, Teilungslinie durch die Alte Dorfstraße, westliche Straßenbegrenzungslinie der Alten Dorfstraße.
Im Süden:	Südliche Grenze der Flst. 98/21, 98/20, 19/3 und 19/8.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Hamburger Straße, Teilungslinie durch die Hamburger Straße, östliche Straßenbegrenzungslinie der Hamburger Straße.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die unterschiedlich entwickelten Bereiche durch Festsetzungen gesichert und für zukünftige Entwicklungen vorbereitet. Hierdurch ergibt sich für den Teilbereich entlang der Hamburger Straße ein großvolumiger und in Bezug auf die Wohneinheiten dichter Bereich, während entlang der Alten Dorfstraße die Bebauung kleinteiliger und lockerer und die Dichte der Wohneinheiten geringer ist. Mithilfe des Bebauungsplans kann der Charakter der Teilbereiche bewahrt und weiterentwickelt werden.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Das Plangebiet ist gemäß dem Flächennutzungsplan nördlich der Alten Dorfstraße als Allgemeines Wohngebiet und südlich davon als Mischgebiet festgesetzt. Um ein belebtes Quartier zu ermöglichen, sind die Nutzungen unter § 4 (2) BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet zulässig, die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind aufgrund ihrer störenden Wirkung für das Wohnumfeld jedoch unzulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung drückt die unterschiedlichen aktuell vorherrschenden städtebaulichen Verhältnisse in den Teilbereichen aus. Dadurch ergibt sich für die Bebauung entlang der Hamburger Straße (L 92) eine höhere und dichtere Bebauung, die sich an der vorherrschenden Bebauung in der Umgebung orientiert. Dies betrifft die Bereiche des WA2 und des Mischgebiets. Das Gebiet des WA1 weist eine etwas geringe Dichte auf, die sich an dem Bestand nördlich des Plangebiets orientiert. Die Alte Dorfstraße führt in den rückwärtigen Bereich der Ortslage, wodurch für die Bebauung in dem Bereich des WA3 eine geringere Höhe und Dichte festgesetzt wird. Eine Ausnahme bildet hier das Gebiet des WA4, welches zwar im rückwärtigen Bereich liegt, allerdings einen Umbau eines alten Bauernhauses zu einem Wohngebäude mit 12 Wohneinheiten darstellt. Um dem Bestand gerecht zu werden, sind die Festsetzungen in diesem Bereich denen entlang der Hamburger Straße ähnlich.

Aufgrund der Ebenheit des Plangebietes und der teilweise sehr tiefen Grundstücke, ist für das gesamte Plangebiet der Bezugspunkt für Gebäudehöhen auf die öffentliche Erschließungsstraße gesetzt und die Grundfläche von Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO kann um bis zu 75 % überschritten werden.

Um eine zu hohe Auslastung der Grundstücke durch Gebäude zu verhindern und großzügige Freiräume zu etablieren, sind Mindestgrundstücksgrößen für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Diese Grundstücksgrößen orientieren sich an den vorhandenen Grundstückszuschnitten, insofern treten keine Benachteiligungen einzelner Eigentümer ein, Abweichungen die zu Härten führen sind nicht absehbar. Da in dem Plangebiet viele unterschiedliche Bauweisen vorhanden sind, ist die Zahl der Wohnungen nicht pro Wohngebäude festgesetzt, sondern in Relation zur Grundstücksfläche gesetzt. Hierdurch wird die hohe Auslastung entlang der Hamburger Straße und die geringe Auslastung entlang der Alten Dorfstraße langfristig gesichert. Der Bereich des WA4 bildet als Umbau eines Bauernhauses eine Ausnahme und besitzt eine ähnliche Dichte an Wohneinheiten wie die Bereiche WA2 und M1 entlang der Hamburger Straße.

Für den Bereich WA3 sind zusätzlich zur Regelung der Wohneinheiten auch Festsetzungen zu altersgerechtem Wohnen getroffen. In diesem Bereich können deutlich mehr Wohneinheiten errichtet werden sofern sie barrierefrei gestaltet werden. Dies

spiegelt den verringerten Wohnraumbedarf älterer Menschen wieder und ermöglicht zudem das Zustandekommen einer Gemeinschaft älterer Menschen.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind Garagen und Nebenanlagen in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zugelassen. Lediglich überdachte Stellplätze (Carports) können aufgrund ihrer transparenten Bauart bis 1,50 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken. Des Weiteren werden in den Allgemeinen Wohngebieten nur eine Grundstückszufahrt pro Grundstück festgesetzt, um den Straßenverlauf nicht durch unnötig viele Zufahrten für Fußgänger und Radfahrer zu beeinträchtigen und eine Gefährdung durch ausfahrende Fahrzeuge zu verringern.

Um die Erscheinung des Straßenbilds langfristig zu steuern, werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die vor allem Neigung und Gestaltung der Dächer und Fassaden regeln. Zusätzlich werden Aussagen zur Höhe der Einfriedungen getroffen, um den öffentlichen Straßenraum offen zu halten. Die Aussagen zur Pflege der erhaltenswerten Bäume sollen ebenfalls die starke Durchgrünung des Gebietes sichern und die Straßenbäume entlang der Alten Dorfstraße und den dadurch einzigartigen Straßenquerschnitt erhalten.

Die derzeitige Eingangssituation der Alten Dorfstraße zur Hamburger Straße stellt sich durch eine Verengung der Gebäude auf den Grundstücken Alte Dorfstraße 28 und Hamburger Straße 40 dar. Diese Situation soll auch langfristig erhalten bleiben und wird durch eine Bedingung nach § 9 (2) BauGB geregelt. Bei Abriss des Gebäudes Alte Dorfstraße 28 werden Neuanpflanzungen großkroniger Laubbäume aktiviert, die mittels eines Baumtors diese Eingangssituation betonen. Bis zum Eintreten der Bedingung nach § 9 (2) BauGB wird für das bestehende Gebäude, welches auf dem Grundstück der Alten Dorfstraße 28 außerhalb des Baufensters liegt, ein erweiterter Bestandsschutz gem. § 9 (1) 1 i.V.m. § 1 (10) BauNVO festgesetzt. Dadurch sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen Anlagen, die aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan unzulässig wären, allgemein zulässig.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein gewachsenes Dorfgebiet handelt, dürfen Sendemasten eine Höhe von 10 m nicht überschreiten. Hierdurch sollen Dachaufbauten oder hohe Funkmasten vermieden werden, die das Ortsbild der Gemeinde Lütjensee negativ verändern. Die Gemeinde hat Standorte für Sendemasten im Gemeindegebiet ausgewiesen.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke des Plangebiets sind bereits erschlossen und über die Alte Dorfstraße und die Hamburger Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Durch die Planung wird kein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursacht, wodurch die vorhandenen Zufahrten und öffentlichen Straßen ausreichend sind. Private Stellplätze

sind auf den Grundstücken unterzubringen, um den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum zu minimieren. Um die Durchfahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge zu gewährleisten, ist von der Gemeinde zu prüfen, inwiefern öffentliche Stellplätze im Straßenraum zugelassen werden können bzw. begrenzt werden sollten.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden im Einmündungsbereich der Alten Dorfstraße in die Hamburger Straße Sichtfelder in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Anpflanzungen und die Errichtung von baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig. Über diese Höhe hinaus würde die Sicht und somit die Verkehrssicherheit eingeschränkt.

Im Zuge der Landesstraße 92 ist im Bereich des Bebauungsplangebietes ein Ausbau vorgesehen. Hierfür wird eine Teilfläche des Flurstücks 19/8 als Verkehrsfläche vorgesehen.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr über die ca. 250 m nördlich liegende Bushaltestelle Hamburger Straße angeschlossen.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus der Landesstraße 92 berührt. Da es sich um Überplanungen bereits bebauter Grundstücke handelt, sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Zur Bestimmung der Intensität der Belastung durch das Verkehrsaufkommen der Hamburger Straße wurde auf Basis von Verkehrsdaten aus dem Jahr 2013 ein Verkehrsgutachten erstellt (Hochfeldt, 2015). Auf Grundlage dieser Studie wurden in dem Plangebiet entlang der Hamburger Straße Lärmpegelbereiche festgesetzt, mit denen unterschiedlich starke Schallschutzmaßnahmen verbunden sind. Diese sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen vorhandener Gebäude anzuwenden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Hier empfiehlt das Gutachten die Außenwohnbereiche an den von der Hamburger Straße abgewandten Gebäudeseiten zu platzieren. Durch die Eigenabschirmung der Gebäude wird eine Reduzierung der Beurteilungspegel um bis zu 10 dB(A) erreicht. Die seitlichen und rückwärtigen Gebäudefronten sind dem Lärmpegelbereich II zugeordnet, hier sind keine Festsetzungen erforderlich, da die Anforderungen bereits von üblichen Bauweisen erfüllt werden. Der Schwellwert für Gesundheitsgefährdung tagsüber wird überall im Plangebiet unterschritten, Beschränkungen für Außenwohnbereiche sind daher auch im Schallpegelbereich IV nicht zwingend erforderlich.

3.4. Archäologie

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Es werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erkannt.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.5. Wasserwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet das verrohrte Gewässer, die Bockbek, fließt. Um der Satzung des Gewässerpflegeverbandes Bille zu entsprechen, ist beidseitig ein 5 m breiter Streifen für erforderliche Unterhaltungsarbeiten, bzw. Rohrerneuerungen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB somit nicht erforderlich. Es sind jedoch die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Bedeutende Gehölzstrukturen werden in der Planzeichnung dargestellt und mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die übrigen Freiräume werden intensiv gärtnerisch genutzt und sind ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Wertvoller Gehölzbestand findet sich hier nicht.

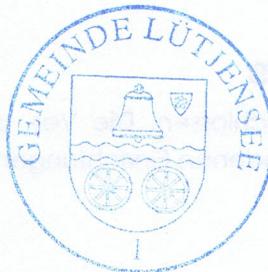
Artenschutzfachlich hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Alle Gebäude sind bewohnt und befinden sich in einem guten Zustand. Artenschutzrechtlich relevante Habitate geschützter Fledermäuse sind hier unwahrscheinlich. In den Freiräumen sind die typischen siedlungsnahen Brutvögel zu erwarten. Weitere europarechtlich geschützte Arten sind im Plangebiet nicht anzunehmen. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zur Baufelddräumung ergeben sich keine artenschutzfachlichen Hindernisse.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Auswirkungen durch städtebauliche Regelungen der vorhandenen Bebauung auf entfernt liegende Schutzgebiete ergeben sich nicht.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 08.12.2015 gebilligt.

Lütjensee, 18.03.2016



Bürgermeisterin