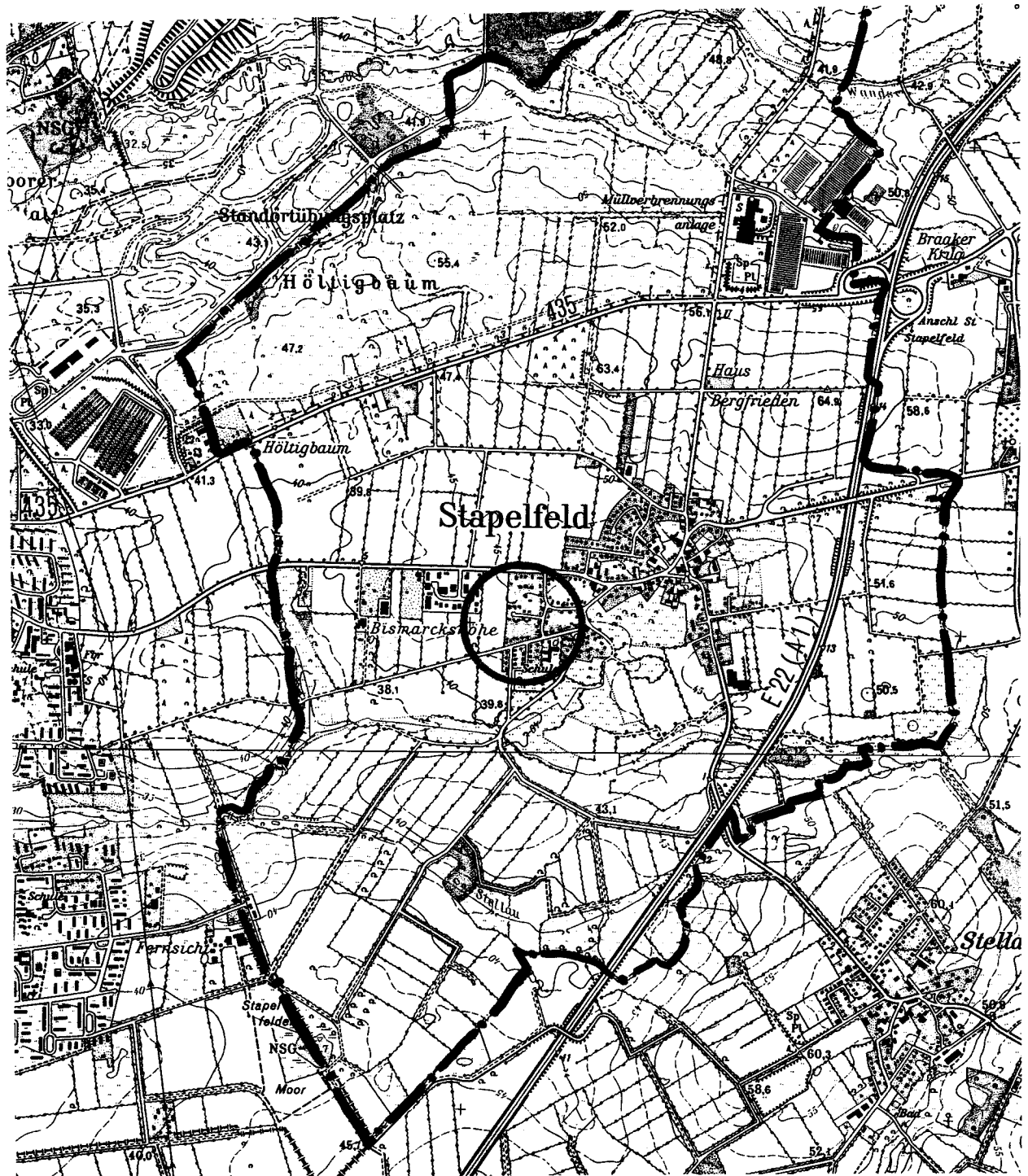


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen
 - a. Planungsanlass
 - b. Übergeordnete Planungsvorgaben
 - c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - d. Plangebiet

2. Planinhalt
 - a. Städtebau
 - b. Immissionen/Emissionen
 - c. Verkehrliche Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Kosten

5. Naturschutz und Landschaftspflege

6. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 7B wird im Vorgriff auf eine geplante Neuordnung und Nachverdichtung des Gesamtquartiers westlich der Heinrich-Ruge-Straße neu aufgestellt. Die Gemeinde beabsichtigt Baumöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nördlich und südlich der Straße Am Kroog unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen baulichen Ausnutzungen und Erweiterungen zu schaffen. Für ein Grundstück ist eine separate Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil bereits entstanden. Weitere Wünsche seitens der Anlieger bestehen. Eine bauliche Verdichtung der großen Grundstücke bietet sich an und entspricht zudem der Prämisse, der Vorrangigkeit von Nachverdichtungen vor zusätzlicher Inanspruchnahme freier Landschaft.

Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 7, der durch zusammengefasste Baufenster bislang eine Bebauung straßenseitig ermöglicht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7B sollen Baumöglichkeiten auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7B erfolgt als einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzung des Ursprungsplanes wird aufgehoben. Die Zulässigkeit der Nutzung soll sich aus dem Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB ergeben.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Landesraumordnungsplan ist Stapelfeld als im Ordnungsraum um Hamburg liegend dargestellt. Stapelfeld liegt im Schnittmengenbereich der 10-km-Radien des Stadtrandkerns 1. Ordnung Reinbek und des Mittelzentrums Ahrensburg. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen dabei sichergestellt werden. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen.

Gemäß Regionalplan I (Fortschreibung 1998) liegt Stapelfeld im Ordnungsraum um Hamburg. Stapelfeld ist als besondere Funktion von Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung die planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugeordnet. Westlich und südlich der Ortslage Stapelfelds ist ein regionaler Grünzug als Abgrenzung zum Stadtteil Hamburg-Rahlstedt dargestellt. Die Entwicklung für die im Achsenzwischenraum liegende Gemeinde Stapelfeld soll sich am örtlichen Bedarf orientieren, wobei Arrondierungen der Ortslage angestrebt werden. Als Standort der Müllverbrennungsanlage kommt eine zusätzliche Gewerbeansiedlung in Betracht, sofern diese Betriebe Prozesswärme der MVA abnehmen. Dem sich hieraus ergebenden zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf soll Rechnung getragen werden.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein hat für die Ortslage Stapelfelds und die nähere Umgebung keine Darstellungen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen.

Laut Entwicklungsgutachten Südstormarn-Hamburg (1994), das als Landschaftsplan anerkannt wird, liegt das Plangebiet im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Entsprechend

finden sich auch keine landschaftsplanerischen Entwicklungsziele für den Bereich des Plangebietes.

Unter Berücksichtigung der Aussagen der übergeordneten Planungen, insbesondere des Entwicklungsgutachtens, widerspricht die geplante rückwärtige Verdichtung des Bereichs den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie des Naturschutzes an dieser Stelle vom Grundsatz her nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Stapelfeld gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für den Bereich des Plangebietes sind Gemischte Bauflächen dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Westen Stapelfelds zwischen Hauptstraße und Von-Eichendorff-Weg. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,82 ha. Die Flächen des Plangebietes werden wohnbaulich und gärtnerisch genutzt. Im Plangebiet sind einzelne größere Laubgehölze vorhanden.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	nördliche Grenze der Flurstücke 53/22, 53/23 und 53/2;
Im Osten:	östliche Grenze der Flurstücke 53/2 und 53/26;
Im Süden:	südliche Grenze der Flurstücke 53/26, 53/25 und 53/24;
Im Westen:	östliche Grenze des Flurstücks 53/55.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Gemeinde Stapelfeld beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7B die Schaffung rückwärtiger Baumöglichkeiten in Reaktion auf ein außerhalb der Baugrenzen des Ursprungsplans bereits errichtetes Gebäude.

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan verzichtet, da die Grundstücke bebaut sind und damit ein Rahmen für die Beurteilung von Bauvorhaben nach

§ 34 BauGB vorgegeben ist. In diesem Punkt ist der Bebauungsplan nicht abschließend qualifiziert. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen. Im Ursprungsplan ist die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unterschreitet mit einer festgesetzten GRZ von 0,25 sowie den absoluten Grundflächen von 150 qm, die bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen einer GRZ von 0,3 entsprechen, bewusst den im § 17 BauNVO vorgesehenen Rahmen sowohl für Dorfgebiete als auch für Allgemeine Wohngebiete. Im Bebauungsplan ist entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplans festgesetzt, dass die Flächen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen sind. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die GRZ von 0,25 in der Regel nicht ausgeschöpft werden wird.

Die zulässige eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern und die maximal zulässige Firsthöhe gewährleisten die Einfügung der Neubebauung in die bebaute Umgebung, einer übermäßigen Verdichtung im grünen Innenbereich der Bauzeilen wird damit entgegengesteuert.

Die festgesetzte Bauweise beschreibt mit zulässigen Einzel- und Doppelhäusern den Bestand und dient der Vermeidung von für das Plangebiet untypischen Hausgruppen. Für die neu geschaffene Hinterlandbebauung sind nur Einzelhäuser zulässig. Zur Vermeidung von faktischen Doppelhausbebauungen wird außerdem festgesetzt, dass pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Ausnahmsweise kann eine um mind. 30 % untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden. Zur Vermeidung unerwünschter Verdichtungen wird für diesen Bereich außerdem eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang gegeben, hierzu zählt die Begrenzung der Firsthöhe auf 8,50 m sowie die Festsetzung von Dachneigungen zwischen 30 und 51 Grad. Für Dacheindeckungen werden gedämpfte Farbtöne (rot, braun, anthrazit) vorgesehen, um so dem Ortsrandcharakter sowie dem dörflichen Gesamteindruck in seiner historischen Bedeutung gerecht zu werden.

b. Immissionen/Emissionen

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Hauptstraße sind Immissionen aus Verkehrslärm nicht zu erwarten. Landwirtschaftliche Betriebe mit Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht vorhanden.

c. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der geplanten Hinterlandbebauung erfolgt durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Eine entsprechende Festsetzung mit Angabe der Begünstigten ist erfolgt. Mit dem gewählten Begriff Vor- und Hinterlieger ist ausgedrückt, dass sowohl die bestehende Bebauung an der Straße als auch die zukünftig geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich begünstigt ist. Weiterer Erschließungsaufwand entsteht nicht.

3. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet wird an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Abwasser-Zweckverbandes Abwasserverband Siek angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Zuleitung einer gebietsnahen Regenrückhaltung. Für die Flächen der GFL-Rechte und die zusätzlichen Versiegelungen im Bereich der Hinterlandbebauung werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird zentral durch die Hamburger Wasserwerke vorgenommen.

Eine Versorgung mit Erdgas ist derzeit nicht vorgesehen.

Das Plangebiet wird durch die Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage beim Bezirk Großensee, Tel. 04154 / 9963-0, zu erfragen.

Die Gemeinde Stapelfeld ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Hamburg) angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmehrdienstnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf möglicher Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Für die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke sind die Mülltonnen am Abfuhrtag an der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen.

4. Kosten

Die Grundstücke werden privat durch die jeweiligen Eigentümer erschlossen und bebaut. Für die Gemeinde sind keine Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungen, insbesondere die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, stehen einer Nachverdichtung an vorgesehener Stelle nicht entgegen. Durch den Bebauungsplan Nr. 7B, Teilbereich I der Gemeinde Stapelfeld wird ein Eingriff nach § 8 BNatSchG bzw. § 7 LNatSchG vorbereitet, da die rückwärtigen Grundstücksflächen vormals nicht in voller Tiefe bebaubar waren und die Ausweisung neuer Baufenster in Teilbereichen zu einer Erhöhung der überbaubaren Fläche führen. Diese Erhöhung beträgt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7B, Teilbereich I im Vergleich zum noch geltenden Bebauungsplan insgesamt 82 qm Vollversiegelung und entsprechend 41 qm zusätzlicher Versiegelung. Diese Veränderung wird als nicht erheblich und nicht nachhaltig auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes eingestuft, insofern wird auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Da die Gemeinde trotzdem den Ausgleich für die geringfügige Erhöhung der Bebaubarkeit leisten will, wird sie einen überschlägigen Wert von rund 60 qm bei der weiteren Überplanung des umliegenden Bereiches (Bebauungsplan Nr. 7B, Teilbereich II) beim Ausgleich aufschlagen. Dies entspricht dem für die zusätzliche Bodenversiegelung anzusetzende Ausgleichserfordernis.

Die anderen Schutzgüter (Wasser, Landschaftsbild, Klima sowie Arten und Lebensgemeinschaften) werden bei der Planung nicht berührt.

Die allgemeine Grünordnung wird durch Erhaltungsgebote für Großgehölze abgedeckt, weiterer Handlungsspielraum besteht aufgrund der voll ausgestalteten Flächen nicht.

Biotope nach §§ 7, 15a und 15b LNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor. Im Plangebiet finden sich keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

6. Billigung der Begründung

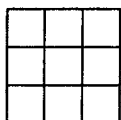
Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 7B, Teilbereich I der Gemeinde Stapelfeld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 04.02.2002 gebilligt.

Stapelfeld, 19. Juni 2002



D. Appodeg
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER