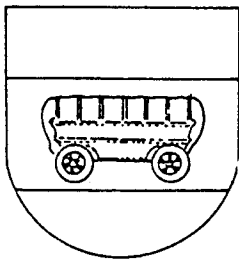


2. AUSFERTIGUNG

FASSUNG VOM 05.10.92

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG  
DER GEMEINDE STAPELFELD ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN 9 -1.ÄNDERUNG-  
FÜR DAS GEBIET: GEWERBE GEBIET AN  
DER HAUPTSTRASSE, STORMARNRING,  
SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE UND NÖRD-  
LICH DER ANGRENZENDEN KOPPELN  
51/1 UND 52/17

planungsbüro dipl.ing.klaus gooth architekt  
2300 kiel 1 am wildgehege 3 0431 3343 45



**GEMEINDE STAPELFELD**

## INHALTSVERZEICHNIS

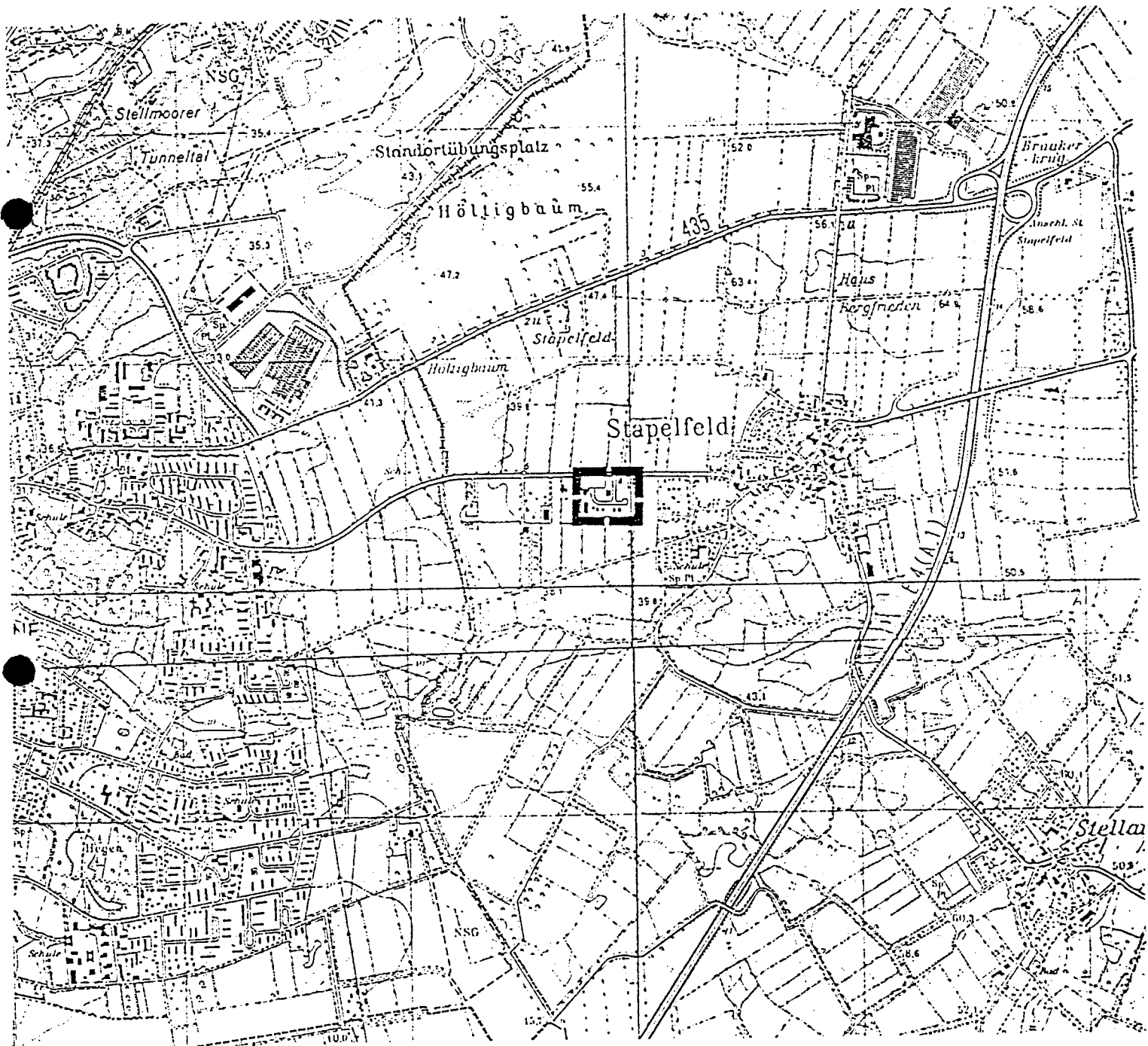
Nr.	Inhalt	Seite
2	Übersichtskarte Lage des Plangebiets 1 : 25 000	3
3	Übersichtskarte 1 : 2 000 Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
4	Anlaß	5
5	Geltungsbereich	8
6	Städtebauliche Zielsetzung	9
7	Art der zulässigen Nutzung	10



Nr.	Inhalt	Seite
8	Verkehrsflächen	16
8.1	Kreisstraße 107	16
8.2	Stormarnring	18
8.3	Flächen für das Parken von Fahrzeugen	21
8.4	Zufahrten	23
8.5	Fußweg	24
9	Bauweise und Maß der baulichen Nutzung	25
9.1	Baugrenzen	25
9.2	Bauweise	27
9.3	Grund- und Geschößflächenzahl	27
9.4	Vollgeschosse	30
10	Anpflanzungsflächen	32
11	Bäume	33
12	Schallschutz	36
12.1	Lärmbelastung	36
12.2	Gutachten	37
12.3	Vorgaben	38
12.4	Berechnung der Emissionspegel	39
12.5	Maßnahmen	39
13	Bodenordnung	47
14	Erschließungskosten	47
15	Ver- und Entsorgung	48

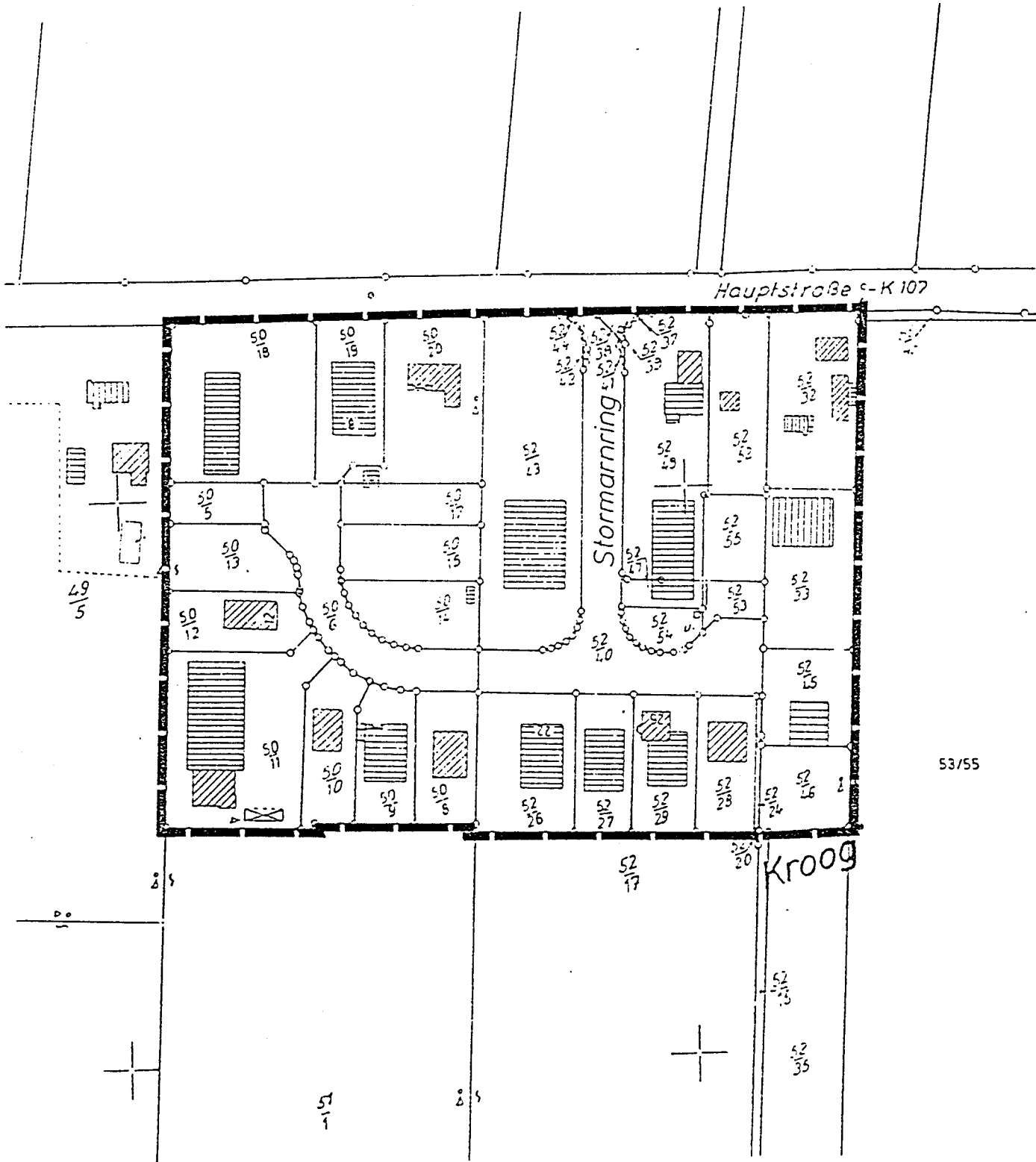
# ÜBERSICHTSKARTE

Lage des Plagebiets 1 : 25 000



# ÜBERSICHTSKARTE

Geltungsbereich des Bebauungsplans 1 : 2 000



4

**A N L A S S**

Die Gemeinde Stapelfeld hat in den Jahren 1977 bis 1979 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 bis zur Plangenehmigung und Rechtskraft durchgeführt.

Auf der Grundlage dieser Satzung des Ursprungsplans ist das Gewerbegebiet der Gemeinde in zwei Bauabschnitten verwirklicht worden. Die Straßenverkehrsflächen und alle erforderlichen Erschließungseinrichtungen sind vorhanden. Die vorhandenen Grundstücke sind fast vollständig bis auf wenige Baulücken bebaut.

Mit Rücksicht auf die Besonderheit dieses Standorts am unmittelbaren Rand des Stadtgebietes von Ham-

burg hatte die Gemeindevertretung Festsetzungen im Rahmen der alten Fassung des Bebauungsplans 9 getroffen, die abgestimmt waren auf die baulichen Ansprüche gewerblicher Nutzung **ORTSANSÄSSIGER BETRIEBE** in der direkten Nachbarschaft zu einer überwiegend **l ä n d l i c h** geprägten Ortslage.

Die Gemeindevertretung hatte deshalb ganz bewußt die festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen nur in bestimmten Grenzen gehalten.

Die Wahl des Standortes dieses Gewerbegebiets hat sich rückblickend als richtig erwiesen. Die in diesem Ortsteil bereits seit über 50 Jahren in Teilbereichen vorhandene gewerbliche Nutzung hat durch das Gewerbegebiet eine sinnvolle Ergänzung erfahren. Die Grundstücke konnten schnell erschlossen und bebaut werden.

Dabei haben die gewerblichen Neubauten auf der Grundlage der ersten Bauanträge bereits überwiegend die Obergrenze der baulichen Ausnutzbarkeit der festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen der alten Satzung erreicht. Für nunmehr dringend erforderlich gewordene Ergänzungsbauten gewerblicher Nutzung geben aber die Festsetzungen des alten Bebauungsplans keinen Raum mehr.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, im Rahmen

dieser 1. Ä N D E R U N G des Bebauungsplans 9 die Festsetzungen neu zu treffen in Anpassung an die zu erwartenden gewerblichen Bauansprüche.

Die Gemeindevertretung hatte zunächst beabsichtigt, im Rahmen einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans die baulichen Erweiterungsabsichten der Grundeigentümer einheitlich zu sichern. Zwischenzeitlich haben sich aber eine Vielzahl von Teiländerungen ergeben. Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, im Rahmen dieser 1. Änderung den Bebauungsplan insgesamt neu aufzustellen. Gleichzeitig bietet sich dabei die Gelegenheit, den vorhandenen Katasterbestand aufzunehmen und die Ansprüche der Baugrenzenführung darauf besonders abzustimmen.

Obwohl die Grundzüge der Ursprungsplans kaum verändert werden, ergeben sich doch auf der Grundlage dieser 1. Änderung rechtlich klarere Festsetzungen, die auch eine bessere Ablesbarkeit der zwischenzeitlich entstandenen Gebäude ermöglichen.

Das Aufstellungsverfahren zur 1. vereinfachten Änderung wurde eingestellt und der Aufstellungsbeschuß zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 9 wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.4.1988 aufgehoben.

## GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt gemäß §9(7) BauGB die Grenzen seines Geltungsbereichs fest. Gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplans ergeben sich in der Grenzföhrung keine grundsätzlichen Änderungen. Nur aufgrund der Übernahme der neuen Flurstücksgrenzen ergeben sich geringfügige Anpassungen.

Das Plangebiet liegt, wie in oben aufgeföhrter Übersichtskarte 1: 25 000 erkennbar, am westlichen Rand der bebauten Ortslage, unmittelbar angrenzend an der nach Hamburg föhrenden Kreisstraße 107.

Das Gewerbegebiet beginnt in einer Entfernung von ca. 100m vom westlichen Rand der bebauten Ortslage. In einer Gesamtbreite von 240m und einer Tiefe von ca. 180m beträgt die Flächengröße des Gewerbegebiets ca. 4,3 ha.

Der Grenzverlauf des Bebauungsplans folgt im Norden der Straßenbegrenzungslinie der KREISSTRASSE 107, im Westen der Grenze des Flurstücks 49/5, im Süden der Grenzen der landwirtschaftlichen Koppeln 51/1, 52/17 und 52/35 und im Osten grenzt der Bebauungsplan an die Koppel des Flurstücks 53/55.

Der Grenzverlauf des Bebauungsplans fällt damit an allen Seiten mit vorhandenen Flurstücksgrenzen zusammen.

## STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Mit der Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde die grundsätzliche Zielsetzung, die bauliche Entwicklung des Plangebiets auch zukünftig auf der Grundlage einer genehmigten und rechtsverbindlichen Bebauungsplansatzung zu leiten.

Eine unmittelbare Übernahme der wichtigen Festsetzungen aus der bisherigen Satzung, wie Führung der Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Bauweise und Verkehrsflächen soll zwar vom Grundsatz vorgenommen werden, doch ergeben sich aus unterschiedlichen Gründen **A b w e i c h u n g e n** gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans, die in den folgenden Absätzen dieser Begründung näher erläutert werden.

Diese **A b w e i c h u n g e n** gegenüber den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans greifen **n i c h t** in Bereiche der **Z u l ä s s i g k e i t** vorhandener **N u t z u n g e n** ein. Die Abweichungen stellen lediglich 'gradueller' Unterschiede dar, die aber im Rahmen dieser Erläuterungen einer **B e g r ü n d u n g** bedürfen, da an diese 1.Änderung, die einer **N e u a u f s t e l - l u n g** gleichkommt, grundsätzlich andere Anforderungen zu stellen sind als an die bisherige Satzung, die zunächst nur der Erschließung und Neubebauung des Plangebiets diene.

Die alte Satzung sollte die Voraussetzung für die Er-



schließung und Bebauung sichern. Dieser neuen Satzung kommt die Aufgabe zu, unter Wahrung der bestehenden Nutzung und der vorhandenen städtebaulichen und gestalterischen Ordnung einen Rahmen für die zukünftigen baulichen Weiterentwicklungen aufzeigen, die der besonderen Eigenart des Baugebiets entspricht.

## 7

**ART DER ZULÄSSIGEN NUTZUNG**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans 9 der Gemeinde Stapelfeld wird gemäß § 8 BauNVO als **GEWERBEGEBIET** festgesetzt.

Die Festsetzung über die **A r t d e r b a u - l i c h e n N u t z u n g** übernimmt damit die bisher gültige Nutzungsart der alten Bebauungsplansatzung.

Das Plangebiet dient daher vorwiegend der Unterbringung von **n i c h t e r h e b l i c h b e l ä s t i g e n - d e n** Gewerbebetrieben gemäß §8 (1) BauNVO.

Allgemein zulässig sind für das Plangebiet gemäß §8 (2) BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Die Gemeinde hat mit der Schaffung des Gewerbegebiets das Ziel verfolgt, für überwiegend örtliche Betriebe einen Standort gewerblicher Nutzung anzubieten, der außerhalb der bebauten Ortslage liegt. Für die Gemeinde Stapelfeld ist dieses Gewerbegebiet deshalb von großer Bedeutung, weil innerhalb der bebauten Ortslage geeignete Grundstücke dieser Art nicht vorhanden sind und zudem die Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung als zu hoch einzustufen ist. Für die Gemeinde ist außerdem ein Bedarf für die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen gegeben, der bestätigt wird durch die fast vollständige Bebauung des Gewerbegebiets innerhalb eines Zeitraums weniger Jahre.

Die Gemeinde hatte sich außerdem zum Ziel gesetzt, das Gewerbegebiet für kleinere, mehr ländlich geprägte Gewerbebetriebe bereitzustellen. Auch dieses Ziel kann als

erfüllt angesehen werden. In der Mehrzahl sind kleinere Betriebe auf entsprechend kleinen Grundstücken entstanden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplans 9 sind innerhalb des Gewerbegebiets 19 Betriebe vorhanden. Die Zahl der vorhandenen Flurstücke ist dabei größer, weil teilweise je Betrieb mehrere Flurstücke in Anspruch genommen werden. Die kleineren Grundstücke weisen eine Größe von ca. 900 m<sup>2</sup> auf. Für die Errichtung von zwei zusätzlichen Betrieben sind Baugrundstücke noch innerhalb des Plangebiets vorhanden. Durch Zusammenlegung der Flurstücke 50/14 und 50/15 ist innerhalb des Teilgebiets 3 kurzfristig der Bau eines Gewerbebetriebs zu erwarten.

Die festgesetzten Gewerbegebiete sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen fast vollständig nutzbar. Davon ausgenommen bleiben die das Gebiet umschließenden Anpflanzungsflächen zur Sicherung eines landschaftsgerechten Übergangs zu angrenzenden Bereichen und die zu beachtende anbaufreie Strecke entlang der Kreisstraße K 107, die in einem Abstand von 15m vom Fahrbahnrand von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

In Anpassung an den besonderen Gebietscharakter dieses Gewerbegebiets wird eine zusätzliche Festsetzung im Teil B der Satzung zur Bestimmung der zulässigen Nutzungsart für erforderlich gehalten.

Gemäß § 8 (3) BauNVO können

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 1 (6) BauNVO können die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten für allgemein zulässig erklärt werden. Die Gemeinde macht hiervon Gebrauch und bestimmt, daß die gemäß § 8 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des gesamten Plangebiets für allgemein zulässig erklärt werden.

Diese Festsetzung wird für erforderlich gehalten, weil sie

1. dem vorhandenen Nutzungsbild entspricht und
2. Bestandteil der besonderen städtebaulichen Zielsetzung ist, in diesem Gebiet ein ländlich geprägtes Gewerbegebiet zu ermöglichen.

Die in diesem Gebiet vorhandene und auch angestrebte gewerbliche Nutzung entspricht ansich dem Bild einer im Dorf eingefügten Gewerbenutzung, der die Wohn-

nutzung unmittelbar zugeordnet ist. Dabei handelt es sich in der Regel nicht um Großbetriebe, sondern um kleinere Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer besonderen Struktur die unmittelbare Nähe der zugeordneten Wohnnutzung benötigen.

Da das Gebiet überwiegend bebaut ist, kann auch in diesem Fall abgelesen werden, daß im jeweiligen Vergleich zwischen der Größe der gewerblichen Nutzung und der zugehörigen Wohnnutzung die gewerbliche Nutzung überwiegt und die eigentliche Zweckbestimmung des Gebietes nicht verändert wird. Die Gemeinde kann zum Zeitpunkt der Planaufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplans 9 aufgrund der vorhandenen und der zu erwartenden Nutzung davon ausgehen, daß die gewerbliche Nutzung bestimmend überwiegen wird und es keine erkennbaren Ansätze gibt, daß das Gebiet sich zu einem 'Wohngebiet' wandeln kann oder die Wohnnutzung die gewerbliche Nutzung 'unterlaufen' wird.

Die Gemeinde muß mit der Neuaufnahme dieser Nutzungsfestlegung der eher 'kleinteiligen' Gewerbestruktur Rechnung tragen, da viele Betriebe z.B. auf die direkte Mitwirkung von Familienangehörigen angewiesen sind und so die unmittelbare Zuordnung der Wohnnutzung erforderlich wird. Zu berücksichtigen ist dabei auch, daß diese gewerbliche Nutzung innerhalb eines Mischgebietes in der bebauten Ortslage auch auf die direkte Nachbarschaft zur Wohnnutzung zurückgreifen kann. Nur muß in diesem Fall die gewerbliche Nutzung

außerhalb des Ortskerns angesiedelt werden, weil innerhalb der Ortslage geeignete Grundstücksflächen nicht verfügbar sind.

Die gewerbliche Nutzung wird durch eine zusätzliche Festsetzung im Teil B der Satzung eingegrenzt. Die Gemeindevertretung hält den Ausschluß von **GERUCHS -**, **STAUB -** und **WASSERINTENSIVEN** Betrieben für erforderlich.

Dabei soll insbesondere die mögliche Beeinträchtigung der im Ort vorhandenen Wohnnutzung durch Geruch und Staub vermieden werden. Östlich des Gewerbegebiets beginnt die Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 100m. Die im Planbereich vorhandenen Gewerbebetriebe stellen diese Rücksichtnahme sicher. Die gewerbliche Nutzung soll auch zukünftig darauf abgestellt werden.

Der Ausschluß von **w a s s e r i n t e n s i v e n** Gewerbebetrieben soll auf die besonderen Versorgungsbedingungen dieser Ortslage Rücksicht nehmen, um zu sichern, daß eine übermäßige Beanspruchung des Trinkwassers nicht erfolgt.

Für die Gewerbegrundstücke entlang der Kreisstraße 107 sind aufgrund der Beachtung der anbaufreien Strecke außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt direkte **Z U - G Ä N G E** und **Z U F A H R T E N** zur Kreisstraße unzulässig.

## 8

## VERKEHRSFLÄCHEN

## 8.1

## KREISSTRASSE 107

## Äußere Erschließung

Das Gewerbegebiet wird durch die H A U P T S T R A S S E mit dem Netz überörtlicher Verkehrsstraßen verbunden. Diese Straße ist noch zum Zeitpunkt der Plan- aufstellung der alten Fassung des Bebauungsplans 9 als B u n d e s s t r a ß e geführt worden. Diese B U N - D E S S T R A S S E 435 verläuft nunmehr in einem Abstand von ca. 800m nördlich des Plangebiets.

Durch die Herabstufung der H a u p t s t r a ß e zu einer K R E I S S T R A S S E konnte auch die bisher festgesetzte nördliche Baugrenze geringfügig erweitert werden, da die Breite der A N B A U F R E I E N S T R E C K E auf 15m verringert wurde.

In der Planzeichnung (Teil A) ist diese a n b a u f r e i e S t r e c k e durch die Festsetzung einer von der Bebau- ung freizuhaltenden Fläche entsprechend berücksichtigt worden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgelegten O r t s - d u r c h f a h r t . Daher sind direkte Grundstückser- schließungen von der H a u p t s t r a ß e aus nicht zu- lässig. Im Teil B der Satzung ist daher der Ausschluß von

direkten ZUGÄNGEN und ZUFahrTEN von der freien Strecke der Kreisstraße festgelegt.

Die bisherige Fassung des Bebauungsplans hatte entlang der Hauptstraße eine FREIHALTEFLÄCHE für eine zusätzliche ABbieGESPUR berücksichtigt.

Die Gemeindevertretung ist aber der Auffassung, daß aufgrund des geringen Fahrzeugaufkommens des Gewerbegebiets und wegen der Herabstufung der ehemaligen Bundesstraße zur Kreisstraße eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Hauptstraße um eine Abbiegespur nicht erforderlich ist und nimmt diese Planung nicht mehr in die Satzung auf.

Auch die vorhandene und voll ausgebaute Straßeneinmündung des STORMARNRING in die Kreisstraße wird dem Verkehrsaufkommen gerecht. Eine Veränderung der gegebenen Straßenflächen im Verlauf der Kreisstraße ist daher nicht geplant. Sollte es zu einer Veränderung der Verkehrsflächen in diesem Abschnitt kommen, so wird das zuständige Straßenbauamt Lübeck vor der Baumaßnahme durch entsprechende Planunterlagen beteiligt.

Die KREISSTRASSE führt in westlicher Richtung unmittelbar zum Stadtrand von Hamburg. In östlicher Richtung führt die Straße zur Kreisstraße 108 und in kurzer Entfernung über die Bundesstraße 435 zur Bundesautobahn Hamburg-Lübeck. Damit ist für das Plangebiet



eine gute ä u ß e r e Anbindung an das Netz über-  
örtlicher **HAUPTVERKEHRSTRASSEN**  
gesichert.

## 8.2

**STORMARNRING**

## Innere Erschließungsstraße

Auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplans sind die Erschließungsstraßen gebaut worden. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen kann nunmehr im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans unter Beachtung der tatsächlich entstandenen Flurstücksgrenzen und der gegebenen Ausbaumerkmale vorgenommen werden. Die festgesetzte **Straßenbegrenzungslinie** folgt damit dem vorhandenen Katasterbestand.

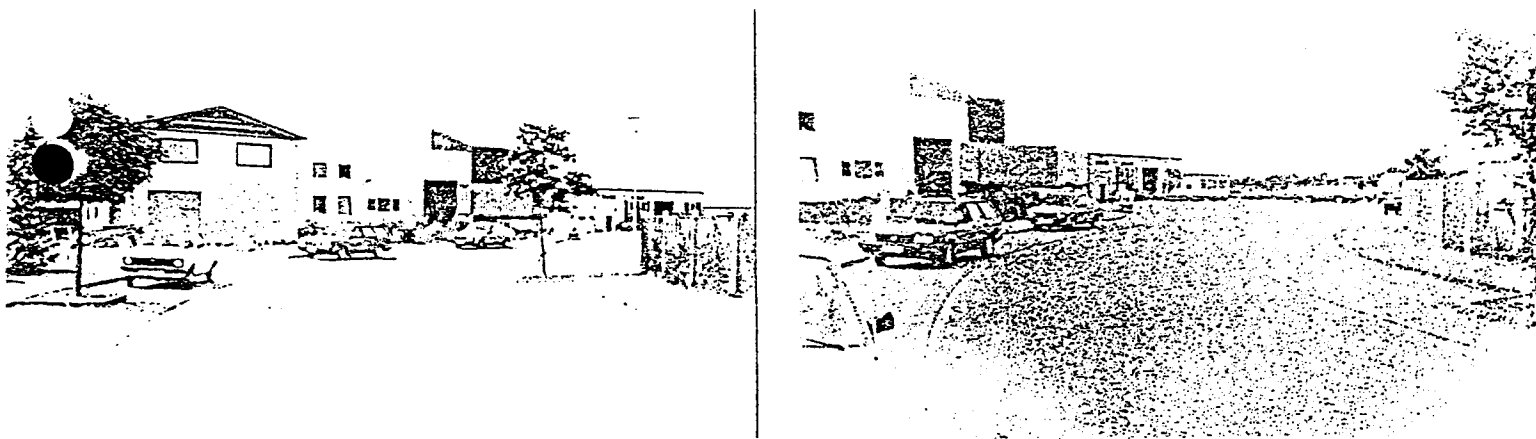


Abb. Stormarnring, westlicher Straßenabschnitt, Blickrichtung Westen, Aufnahmedatum Juni 1988

Die Ausbaumerkmale der inneren Erschließungsstraße **STORMARNRING** ergeben

sich aus den Festsetzungen und den Darstellungen im Teil A der Satzung und dem angegebenen Straßenquerschnitt. Gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans sind dabei Abweichungen erkennbar.

Diese Abweichungen beziehen sich auf die Anzahl und die Lage der festgesetzten **FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN** und auf die Flächen des Straßenbegleitgrüns.

Aufgrund des vorhandenen Grenzverlaufs der Gewerbegrundstücke ist es erforderlich geworden, die Lage der Parkplatzflächen als Parkbuchten und die erforderlichen **GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN** entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten aufzunehmen. Dabei hat sich ergeben, daß die Anzahl der Parkmöglichkeiten innerhalb der ausgebauten Parkbuchten gegenüber der bisherigen Festlegung der alten Satzung größer sind.



Abb. Stormarnring, mittlerer Straßenabschnitt, Blickrichtung Osten, Aufnahmedatum Juni 1988

Aufgrund der Vielzahl der einzelnen Parkbuchten wurde abweichend von der Planzeichenverordnung für die Festlegung der Parkplätze ein anderes Symbol verwendet, um die Lesbarkeit der übrigen Darstellungen und Festsetzungen nicht zu beeinträchtigen.

Die im Rahmen der Festsetzungen des alten Bebauungsplans getroffene Anlage von Parkbuchten im Bereich der Wendeflächen ist aufgrund der erforderlichen Grundstückszufahrten zu den Gewerbebetrieben nicht verwirklicht worden. Die Änderung der Satzung nimmt darauf Rücksicht, weil ausreichend Flächen für das Parken der Fahrzeuge vorhanden sind. Siehe dazu auch Absatz 8.3 dieser Begründung.

Das verhältnismäßig geringe Verkehrsaufkommen innerhalb des Gewerbegebiets und die Übersichtlichkeit des Fahrbahnverlaufs erlauben einen Verzicht auf die freizuhaltenen Sichtflächen im Bereich des Teilgebiets 3, die die alte Satzung noch bestimmt hatte.

Abweichend von der bisherigen Fassung des Bebauungsplans sind auch die Wendeflächen der beiden Stichstraßen verwirklicht worden. Der östlich gelegene Wendepplatz reicht jedoch mit einem Durchmesser von 18 m für die verkehrlichen Belange der in diesem Bereich ansässigen Gewerbebetriebe aus. Zusätzlich ist eine Wendemöglichkeit durch die große innere Straßenkreuzung gegeben. Die im Westen liegende Wendefläche besitzt aufgrund der möglichen Befahrbarkeit der Gehwegflächen eine ausreichende Wendemöglichkeit.

Die Straßenverkehrsflächen finden abweichend von der bisherigen Fassung des Bebauungsplans eine Fortführung als F U S S W E G zwischen den Teilgebieten 1 und 4.

### 8.3

#### FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN

Innerhalb der Gewerbegrundstücke sind auf der Grundlage der vorhandenen Nutzungen und der Baugenehmigungen die erforderlichen S T E L L P L Ä T Z E für die Fahrzeuge nachzuweisen.

Zusätzlich sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausreichend F L Ä C H E N F Ü R D A S P A R K E N D E R F A H R Z E U - G E zusätzlich anzulegen.

Im Teil A der Satzung sind die Flächen für das Parken der Fahrzeuge als V e r k e h r s f l ä c h e n b e - s o n d e r e r Z w e c k b e s t i m m u n g festgelegt. Diese Flächen sind als P A R K B U C H T E N vorhanden und sind in der Regel durch Straßenbäume gegliedert. Innerhalb der festgesetzten Flächen des Bebauungsplans sind ca. 55 Plätze vorhanden. Für den Nachweis des erforderlichen Bedarfs wird nachfolgende Bedarfsschätzung vorgenommen.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,27 ha.

Unter Abzug der inneren Erschließungsstraße und der  
Wegefläche ergibt sich ein **NETTO - BAU -**  
**LAND** von ca. 3,75 ha.

Für die Berechnung wird die Annahme einer maximalen  
baulichen Verdichtung von 0,45 ( **G r u n d f l ä c h e n -**  
**z a h l** ) angenommen, die höher angesetzt ist als die  
zum Zeitpunkt der Planaufstellung gegebene Ausnutzung.

Bei einer angenommenen GRZ von 0,45 ergibt sich als  
Gesamtwert für die bebaute Fläche eine Schätzung von  
ca. 1,69 ha.

Diesem Wert werden zur Ermittlung der Netto-Nutzfläche  
eines Geschosses ca. 25% abgezogen für Wände und Ne-  
benflächen.

Unter Ausnutzung der zulässigen Zweigeschossigkeit er-  
gibt sich eine Gesamt - Nettonutzfläche von ca. 8 400 m<sup>2</sup>.

Für die Handwerks- und Gewerbebetriebe wird ein Stell-  
platzbedarf von 1 St je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche angenommen.  
Dies bedeutet eine erforderliche Gesamtzahl von 168 Stell-  
plätzen. Davon sind 1/3 als öffentliche Parkplätze in einer  
geschätzten Gesamtzahl von 55 Stück innerhalb der  
öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Für Lagerräume wird ein Stellplatzbedarf von 1 St je 100m<sup>2</sup> Nutzfläche angenommen. Dies bedeutet eine Gesamtzahl von 84 Stellplätze. Davon sind 1/3 als öffentliche Parkplätze in einer geschätzten Gesamtzahl von 27 Stück innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Der berechnete Höchstwert von 55 öffentlichen Parkplätzen kann innerhalb der festgesetzten Flächen verwirklicht werden. Es wird aber angenommen, daß dieser Wert nicht erforderlich wird. Außerdem kann aus der Betrachtung vieler Gewerbegebiete angenommen werden, daß die Betriebe für **BESUCHER** die Abstellflächen auf den Grundstücken selbst anbieten. Auch innerhalb des Plangebiets der 1.Änderung des Bebauungsplans 9 sind die Parkplatzflächen in der Regel nur zu einem sehr geringen Teil ausgelastet.

#### 8.4

#### ZUFahrTEN

Für die Erschließung der Grundstücke sind Festsetzungen zu den Grundstückszufahrten erforderlich.

Da das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, sind entlang der Kreisstraße 107 im Verlauf der **ANBAU - FREIEN STRECKE** grundsätzlich keine Zugänge oder Zufahrten von der Kreisstraße aus zulässig. Daher wird in der Führung der inneren Erschließungsstraße auch eine **r ü c k w ä r t i g e** Anbindung der Grundstücke vor-

genommen.

Zusätzlich trifft die Gemeinde in Übernahme der Festsetzungen der alten Satzung auch die Festlegung von ZUFAHRTEN entlang der Straßenflächen des STORMARNRING, weil aufgrund der festgesetzten Parkbuchten eine Zufahrt zu den Grundstücken in Übereinstimmung mit den katasterlichen Gegebenheiten nur an den besonders festgelegten Stellen möglich ist.

#### 8.5

#### FUSSWEG

Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets ist auch der im süd-östlichen Planbereich festgesetzte FUSSWEG gebaut worden.

Dieser Weg ist in der alten Fassung des Bebauungsplans nicht enthalten. Insofern ergeben sich Änderungen in den Festsetzungen und in der Führung der überbaubaren Flächen in Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Dieser Weg schafft eine wichtige innerörtliche Verbindung entlang der landwirtschaftlichen Koppeln zum südlich vorhandenen VON-EICHENDORFF-WEG.

9

**BAUWEISE UND MASS DER BAU-  
LICHEN NUTZUNG**

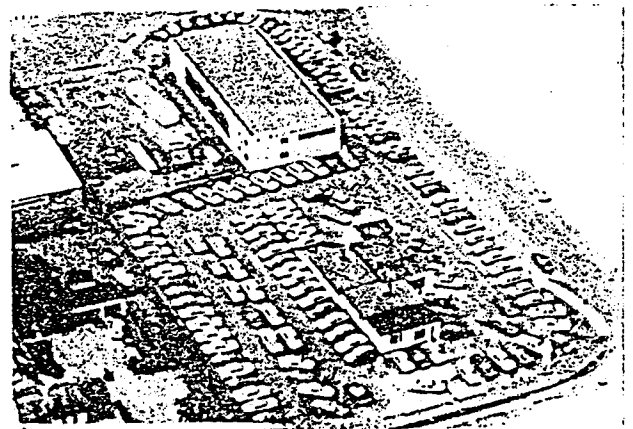
9.1

**BAUGRENZEN**

Grundsätzlich wird gegenüber der bisherigen Festsetzung der **ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN** in der alten Bebauplansatzung eine Erweiterung der Flächen vorgenommen. Damit kann den besonderen Ansprüchen der gewerblichen Nutzung eine entsprechende Führung der **BAUGRENZEN** angeboten werden.

Eine Erweiterung der Bauflächen ist insbesondere im Teilgebiet 1 erforderlich geworden. In diesem Bereich ist unter besonderer Berücksichtigung der großen Flächenanteile der Kraftfahrzeug-Ausstellung im bisherigen Bebauplan auch die Festlegung einer großen überbaubaren Fläche nicht für erforderlich gehalten worden.

Abb.  
Vorhandener Gebrauchtwagenhandel im Teilgebiet 1 an der Einmündung Stormarnring in die Hauptstraße



Für diese Flächen ist nunmehr der Bau einer größeren Ausstellungshalle erforderlich geworden. Daher wird in die-



sem Planbereich eine Erweiterung der Bauflächen vorgenommen.

Den gewerblichen Nutzungsansprüchen angepaßt wird auch die Führung der Baugrenzen im Bereich der Straßenkreuzung Stormarnring im Teilgebiet 1 in Höhe der Trafostation. Hier plant die Gemeinde die Errichtung einer baulichen Anlage der zentralen Fernwärmeversorgung.

Erweitert wird auch die Baugrenzenführung im Teilgebiet 3 durch Veränderung der freizuhaltenden Sichtflächen.

Eine Veränderung der überbaubaren Flächen muß auch im Bereich des vorhandenen Fußweges vorgenommen werden.

Besonders wichtig erscheint der Gemeinde die Berücksichtigung der Baugrenzenführung im Bereich genehmigter baulicher Anlagen, z.B. im Teilgebiet 5.

Durch die Verkleinerung der anbaufreien Strecke entlang der Kreisstraße kann eine zusätzliche überbaubare Fläche gewonnen werden. Im Verlauf der Kreisstraße 107 ist aber der besonders festgelegte Bereich der anbaufreien Strecke von der **B e b a u u n g   f r e i z u h a l t e n .**

## 9.2

**BAUWEISE**

Innerhalb des gesamten Plangebiets gilt die **OFFENE BAUWEISE** gemäß §22 (2) BauNVO. Diese Festsetzung erfolgt ohne Änderung aus der bisherigen Fassung des Bebauungsplans. Eine Änderung wird durch die Gemeinde auch nicht für erforderlich gehalten, weil die vorhandenen Grundbesitzverhältnisse eine **erweiterte Bauweise** nicht erforderlich machen.

Außerdem erfolgt die Festsetzung der **offenen Bauweise** in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplans zur Schaffung eines kleinteiligen und mehr ländlich ausgeprägten Gewerbegebiets.

## 9.3

**GRUND - UND GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN**

Die bisherige Satzung hatte eine **GRUND - FLÄCHENZAHLEN** von 0.3 und eine **GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN** von 0.6 festgelegt.

Innerhalb großer Teile des Gewerbegebiets ist diese bau-

liche Ausnutzung bereits mit der Erstbebauung erreicht worden. Damit sind bauliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäude auf der Grundlage der alten Satzung nicht mehr möglich.

Der Anspruch auf bebaubare Grundfläche ist aber gerade innerhalb der Gewerbegebiete wesentlich höher als in anderen Baugebieten. Dies geben auch die zulässigen Höchstwerte des § 17 BauNVO wieder, die für Gewerbegebiete mit einer zweigeschossigen Bauweise das Maß baulicher Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0.8 und einer Geschößflächenzahl von 1.6 als O b e r - g r e n z e bestimmen.

Im Rahmen der Festsetzungen des alten Bebauungsplans wurden verhältnismäßig n i e d r i g e Werte für die zulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen für erforderlich gehalten, um sicherzustellen, daß nur ortsansässige Betriebe mit einer mehr ländlich geprägten Struktur sich ansiedeln unter besonderer Berücksichtigung des gegebenen Standorts.

Da nunmehr erkennbar ist, daß die seinerzeit geplante Anzahl der Gewerbebetriebe nicht überschritten wird, kann auch den vorhandenen Gewerbebetrieben mit o r t s - u n d r e g i o n a l b e z o g e n e m Geschäftsbereich die erforderliche bauliche Erweiterungsmöglichkeit durch eine Anhebung der zulässigen G r u n d - u n d G e s c h o ß f l ä c h e n z a h l e n eingeräumt werden.

Bei der Bestimmung der zulässigen Grund- und Geschosßflächenzahlen der a l t e n Bebauungsplansatzung war die Gemeinde von dem Leitsatz ausgegangen, daß die anzusiedelnden Gewerbebetriebe einen entsprechend hohen, baulich n i c h t genutzten F r e i - fl ä c h e n a n s p r u c h haben. Dies ist aber nur innerhalb weniger Teilflächen des Gewerbegebiets anzutreffen.

Der Anspruch an ü b e r b a u b a r e r Grundstücksfläche ist aufgrund der gewerblichen Nutzungsansprüche wesentlich höher. Auf die Verwirklichung dieses Anspruchs möchte die Gemeinde die 1. Änderung des Bebauungsplans 9 abstellen und hebt die zulässigen Grund- und Geschosßflächenzahlen entsprechend der zur Verfügung stehenden überbaubaren Fläche an.

Aus betrieblich bedingten Erfordernissen kann in besonderen Fällen der Anspruch an baulicher Verdichtung höher liegen. Da außerdem die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschosßflächenzahl unterhalb der Höchstwerte bleibt, soll im Einzelfall von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 17 (5) BauNVO überschreiten zu können, wenn die festgesetzte Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl hält die Gemeinde für erforderlich, um die im Einzelfall höhere Grundfläche für besondere gewerbliche Nutzungsansprüche ermöglichen zu können.

Vom Grundsatz wird die Bestimmung der zulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen möglichst einheitlich vorgenommen. Dabei mußten die nicht bebaubaren Flächenanteile in den Randbereichen, wie Anpflanzungsflächen und anbaufreie Strecke besonders berücksichtigt werden, damit, bezogen auf die jeweils zur Verfügung stehende überbaubare Fläche, die Nutzungsziffern auch tatsächlich zu verwirklichen sind.

Nur innerhalb der Teilgebiete 3 und 5 sind höhere GRZ- und GFZ-Werte aufgrund der bereits vorhandenen dichteren Bebauung oder geplanter bzw. realisierbarer Ausnutzungen festgesetzt.

#### 9.4

#### VOLLGESCHOSSE

Für das gesamte gemäß §8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet bleibt die Zulässigkeit von zwei VOLLGESCHOSSEN als Höchstgrenze bestehen.

Diese Festsetzung wird aus der bisherigen Fassung des Bebauungsplans übernommen. In der Betrachtung der vorhandenen Nutzungen kann festgestellt werden, daß auf den Grundstücken des Gewerbegebiets nur teilweise

zweigeschossige Gebäude errichtet wurden. Bei der Festlegung der zulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen geht die Gemeinde aber grundsätzlich von einer **Z w e i - g e s c h o s s i g k e i t** aus. Damit soll sichergestellt werden, daß auch die vorhandenen eingeschossigen Gebäude zukünftig um ein weiteres Vollgeschoß ergänzt werden können.

Mit Rücksicht auf die besonderen Belange dieses Standorts wird aber die Festlegung einer **H Ö H E N B E G R E N - Z U N G** für erforderlich gehalten. Im Teil B der Satzung wird daher bestimmt, daß die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des gesamten Plangebiets 11,50 m nicht überschreiten darf. Bezugspunkt dieser Höhenangabe ist der höchste Punkt der befestigten Oberkante des zugehörigen Wegeabschnitts der Straßenverkehrsfläche.

Diese Festsetzung der Höhenbegrenzung baulicher Anlagen erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Belange der in östlicher Richtung liegenden eingeschossigen Wohnbebauung, die den Rand der eigentlichen Ortslage bildet. Eine zu hohe bauliche Entwicklung würde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine Beeinträchtigung des vorhandenen, ländlich geprägten Ortsbildes darstellen. Außerdem ist bei einer zu hohen baulichen Entwicklung der landschaftsgerechte Übergang der gewerblichen Gebäude durch die Anpflanzungsflächen als Eingrünung des Gebietes nicht ausreichend zu sichern.

10

## ANPFLANZUNGSFLÄCHEN

Für die Nutzung des Gewerbegebiets hat die Gemeindevertretung bereits bei der Aufstellung der a l t e n Satzung die Festlegung von Anpflanzungsflächen für erforderlich gehalten. Diese Bestimmung wird auch durch die 1. Änderung des Bebauungsplans 9 übernommen.

Das Plangebiet grenzt an allen Seiten fast ausschließlich an f r e i e Landschaftsräume ohne raumwirksame Begrenzung. Daher sind aufgrund dieser besonderen örtlichen Verhältnisse Maßnahmen der L A N D - S C H A F T S P F L E G E erforderlich, die folgenden Zielsetzungen dienen:

- Schaffung landschaftsgerechter Übergänge durch 'Eingrünung' des Baugebiets
- Sichtbegrenzung
- Kleinklimaschutz
- Städtebaulich und räumliche Gliederung.

Diese Zielsetzungen sollen durch zusätzliche G E - H Ö L Z A N P F L A N Z U N G E N verwirklicht werden, die als R a n d b e p f l a n z u n g e n insbesondere am östlichen, südlichen und westlichen Rand des Gewerbegebietes die vorhandenen K n i c k s e r -

gänzen sollen. Am östlichen Rand des Gewerbegebiets wird dadurch insbesondere eine räumliche Gliederung und Sichtbegrenzung zum Ortsrand der benachbarten Wohnbebauung geschaffen.

Dies gilt auch für die südliche Anpflanzungsfläche als wichtiger Übergangsbereich zu den freien Landschaftsräumen.

Insgesamt dient die Randbepflanzung der Verbesserung des **KLEINKLIMAS** im Gebiet selbst, da davon auszugehen ist, daß die Flächen zumindest teilweise auch der Wohnnutzung zugeführt werden. Aber auch für die im Gewerbegebiet **Beschäftigten** ist dieser Aspekt bedeutungsvoll.

Wichtig erscheint der Gemeinde auch die dichte Bepflanzung der ehemaligen **KNICKFLÄCHE** im mittleren Abschnitt des Gebietes, um zu einer Gliederung des Gebietes selbst zu gelangen.

11

## **BÄUME**

Zu den tragenden Planungsgrundsätzen der Gemeinde zählt, daß ein Gewerbegebiet nicht nur dem Zweck der **Bebauung** dienen soll, sondern auch ein



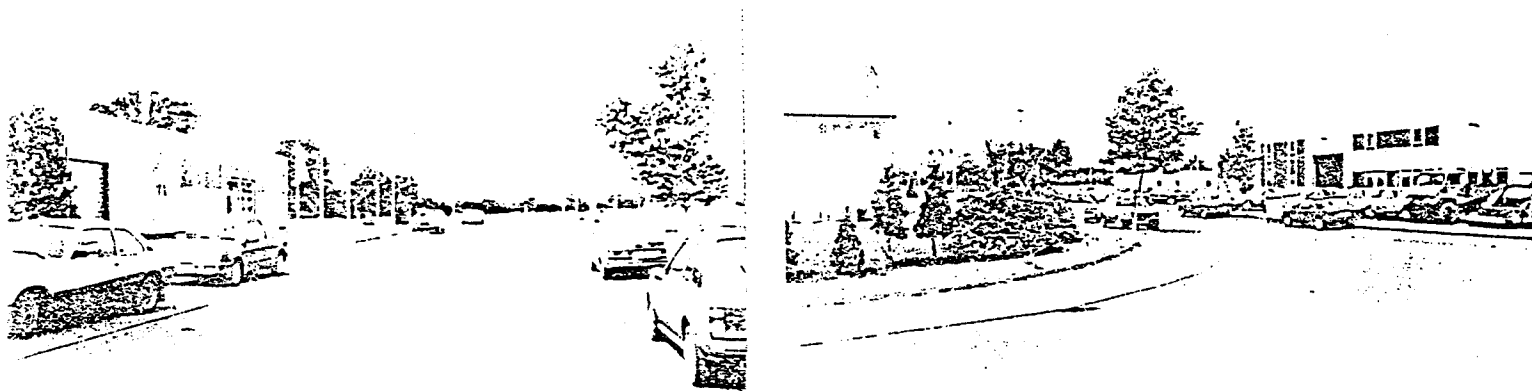


Abb. Stormarnring, Blickrichtung Norden mit der Hauptstraße im Hintergrund, rechts KFZ-Handel  
Aufnahmedatum Juni 1988

wesentlicher Beitrag im Zuge der Erschließung und der Nutzung zur **B E G R Ü N U N G** der inneren Flächen zu leisten ist.

In der Durchführung dieser planerischen Absicht beschränken sich die Festsetzungen über anzupflanzende und zu erhaltende **B Ä U M E** zunächst auf den **S t r a ß e n r a u m**. Die bisherige Fassung des Bebauungsplans hatte dazu bereits eine Vielzahl von Straßenbäumen festgelegt. Die oben abgebildeten Aufnahmen aus dem Jahr 1988 geben in den Ansätzen das Ziel der Gemeinde wieder, ein stark durchgrüntes Gewerbegebiet anzustreben. Auf der Grundlage der Tiefbauplanung sind aber abweichend von den Festsetzungen der alten Fassung des Bebauungsplans im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen eine Vielzahl von **B ä u - m e n** nicht gepflanzt worden, weil der Bau von Parkbuchten für wichtiger angesehen wurde. Im Zuge der Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplans greift

die Gemeinde den alten Planungsgrundsatz wieder auf. Nur ist es aufgrund der ausgebauten Verkehrsflächen nicht möglich, zusätzliche Bäume im Straßenraum zu pflanzen.

Als Ersatz für die fehlenden Straßenbäume nimmt der Bebauungsplan eine Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung von **BÄUMEN** unmittelbar am Straßenrand vor. Teilweise sind bereits von den Grundstückseigentümern Baumanpflanzungen vorgenommen worden. Für die zu pflanzenden Bäume wurden nur Standorte bestimmt, die sich aufgrund der vorhandenen Nutzung auch dazu eignen.

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Bäume werden mit einem **ERHALTUNGSGEBOT** gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt.

12

**SCHALLSCHUTZ**

12.1

**LÄRMBELASTUNG**

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommen von 6 500 Kraftfahrzeugen je Stunde auf der Kreisstraße 107 wird das Plangebiet in bestimmten Teilflächen durch Verkehrslärm belastet.

Diese durch Verkehrslärm belasteten Bereiche sind in der Planzeichnung (Teil A) der Satzung gemäß §9 (1) 24 BauGB besonders gekennzeichnet.

Innerhalb dieser Flächen werden besondere Maßnahmen und Schutzvorkehrungen an den Gebäuden erforderlich. Da die Gemeinde davon ausgeht, daß innerhalb dieser Flächen auch **WOHNUNGEN** für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen errichtet werden, sind für diese Nutzungen besondere Schutzvorkehrungen erforderlich.

Die Schutzbestimmungen sind im Teil B der Satzung festgelegt und gelten

1. nur für Aufenthaltsräume im Sinne des §44 Abs.1 und 2 der Landesbauordnung
2. nur innerhalb der gemäß §9 (1) 24 BauGB besonders festgelegten Flächen entlang der Kreisstraße 107.

## 12.2

## GUTACHTEN

Die Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß §9 (1) 24 BauGB werden auf der Grundlage und der Ergebnisse der LÄRMTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG der Verfasser Masuch + Olbrisch, Ingenieurgesellschaft mbH, Gewerbering 2, 2000 Oststeinbek, Tel. 040 713004-0, Januar 1989, getroffen.

Die Aussagen dieser lärmtechnischen Untersuchung finden ebenfalls Eingang in diese Begründung zum Bebauungsplan.

Dem Gutachten liegt zugrunde der Runderlaß des Innenministers vom 23.9.1987 'Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau', Amtsblatt Schl.-H. 1987, S. 412.

Da aus städtebaulichen Gründen die Anlage von Lärmschutzwänden und Lärmschutzwällen innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist, werden die Schutzvorkehrungen an den Gebäuden selbst getroffen.

Die Bemessung des Lärmschutzes erfolgt auf der Grundlage der DIN 4 109 'Schallschutz im Hochbau', Teil 6, Entwurf 10/1984.

## 12.3

## VORGABEN

Für die Ermittlung des EMISSIONSPEGELS des Verkehrslärms auf der Kreisstraße 107 im Planbereich werden folgende Vorgaben und Annahmen getroffen:

## 12.3.1

Verkehrsmenge DTV 6 500 gemäß Angabe Straßenbauamt Lübeck

## 12.3.2

$$M_{\text{IIN}} = 0,06 / 0,011 \cdot \text{DTV} = 390 / 72 \text{ KFZ/h}$$

Die maßgebliche Verkehrsstärke nachts  $M_{\text{N}}$  wird wegen der unmittelbaren Nähe Hamburgs höher angesetzt als nach RLS-81, Tabelle 3, Zeile 3 für Kreisstraßen vorgeesehen.

## 12.3.3

$$P_{\text{IIN}} = 10/3 \% \text{ LKW-Anteil}$$

Gemäß Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holstein beträgt der Güterverkehrsanteil 4,4 %. Er kann für Lärmuntersuchungen hinreichend genau mit dem LKW-Anteil gleichgesetzt werden. Die obige Festlegung stellt eine Abschätzung nach der sicheren Seite unter Berücksichtigung der Tag-Nacht-Verteilung dar.

## 12.3.4

Straßenoberfläche Asphaltbeton

Zulässige Höchstgeschwindigkeit 80 km/h

Anzahl der Fahrstreifen 2

## 12.4

## BERECHNUNG DER EMISSIONSPEGEL

Emissionspegel:

T/N

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_v + \Delta L_{Str0} + \Delta L_{Fahrstr.}$$

T/N

$$L_{m,E} = 65,31/56,33 - 1,05/1,79 - 0,5 + 0,5 =$$

$$64,3 / 54,5 \text{ dB(A)}$$

## 12.5

## MASSNAHMEN

Die Schallschutzmaßnahmen werden im Teil B der Satzung getroffen. Diese Maßnahmen sind nur für **AUFENTHALTSRÄUME** in Wohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV und für **BÜRO RÄUME** im Lärmpegelbereich IV erforderlich. Diese Maßnahmen sind nur innerhalb der gemäß §9 (1) 24 BauGB besonders festgesetzten Bereiche entlang der Kreisstraße 107 an den Gebäuden vorzunehmen.

Die getroffenen Schallschutzmaßnahmen werden von der Gemeindevertretung für erforderlich gehalten, um

die gemäß § 1 (5) 1. BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Die Anlage von Lärmschutzwällen und Lärmschutzwänden kann aus städtebaulichen Gründen nicht zur Anwendung kommen. Das Baugebiet ist überwiegend genutzt und die Bebauung ist fast vollständig vorhanden.

Außerdem kann durch die große Straßeneinmündung der Gewerbestraße STORMARNRING in die Kreisstraße eine wirkungsvolle Abschirmung nicht erfolgen, die zudem aufgrund der Ansprüche der gewerbliche Nutzung aus städtebaulichen, aus privatrechtlichen und aus Kostengründen als Wall oder Wand entlang der Hauptstraße auch nicht zu verwirklichen ist.

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden deshalb an und in den Gebäuden selbst getroffen. Diese Maßnahmen gliedern sich in zwei Bereiche:

1. Maßnahmen der Grundrißgestaltung, siehe Abs. 1 des Textes (Teil B) der Satzung
2. Maßnahmen der Schalldämmung bestimmter Bauteile gemäß Abs. 2 bis 5 des Textes (Teil B) der Satzung.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und des damit verbundenen Verkehrslärms werden besondere Festsetzungen zur Grundrißgestaltung und zur Anordnung der SCHLAFRÄUME für erforderlich gehalten. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wäre es möglich, Schlafräume unmittelbar an der Kreisstraße an den nördlichen Gebäudefronten für betrieblich bedingten Wohnraum anzuordnen. Hierzu sind aber besondere Schutzvorkehrungen erforderlich.

Im Teil B der Satzung wird in Abs. 1 deshalb die Festsetzung getroffen, daß SCHLAFRÄUME in diesem Bereich zwar grundsätzlich zulässig bleiben, aber die FENSTER dieser Schlafräume nur an den Gebäudeseitenfronten und an den straßenabgewandten Seiten der Gebäudefronten zugelassen werden, um einen ausreichenden Schallschutz zu gewähren. Damit sind Fenster von Schlafräumen nur an den östlichen, südlichen und westlichen Gebäudefronten zulässig.

Für die LÜFTUNG dieser SCHLAF - RÄUME sind zusätzliche Bestimmungen erforderlich. Diese Festsetzung gilt aber nur für einen bestimmten Bereich. Innerhalb einer Abstandsfläche von 24 m von der Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße 107, die in diesem Fall gleichzeitig die Grenze des Bebauungsplans 9 -1. Änderung- darstellt, sind an die Lüftungen schalldämmende Anforderungen zu stellen. Das Schalldämmmaß von Lüftungen muß mindestens  $R_w = 30$  dB betragen, um eine ausreichende und schallgedämpfte



Lüftung der Schlafräume zu gewährleisten. Diese Festsetzungen in Abs. 1 und Abs. 5 des Textes Teil B der Satzung beziehen sich nur auf die Schlafräume, deren Fensteranordnung und Ausstattung der Lüftungen in genau bestimmten Bereichen.

Für die übrigen **AUFENTHALTSRÄUME** und für **BÜRORÄUME**, die diesen Aufenthaltsräumen gleichzustellen sind, gelten besondere Festsetzungen zum Schallschutz. Diese Festsetzungen beziehen sich auf folgende **BAUTEILE**:

- Außenwand
- Fenster
- Gesamtaußenbauteil
- Decken
- Dächer
- Dachschrägen
- Lüftung

Als Aufenthaltsräume gelten solche Räume, die den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung entsprechen. Für die übrigen Räume in baulichen Anlagen des besonders nach § 9 (1) 24 BauGB festgelegten Bereichs gelten keine besonderen Lärmschutzanforderungen. Das gilt auch für die gewerblich genutzten Räume, wie z.B. Produktionsstätten.

Für die erforderlichen Mindestwerte (dB) des Schalldämm-Maßes der **AUSSENWÄNDE**, der **FENSTER** und der **GESAMTBAUTEILE** ergeben sich unterschiedliche Werte, die aus Gründen einer besseren Übersichtlichkeit in der Tabelle des Abs. 2 des Textes (Teil B) angegeben sind.

Abb.  
Tabelle Mindestwerte dB der Schalldämm-Maße aus Abs. 2 des Textes (Teil B)

Art der Gebäude-nutzung	Gebäude-front	Abstand in Meter von der Straßenbegrenzungslinie K 107	Lärm-pegel-bereich	maßgeb-lich Außen-lärm-pegel dB(A)	Mindestwerte dB für Schalldämm-Maß für		
					Außen-wand $R_w'/dB$	Fenster $R_w'/dB$	Gesamt- außen- bauteil $R_w'/dB$
Aufenthalts-räume in Wohnungen	Nord	10 - 14	IV	66 - 70	45	40	42
		14 - 46	III	61 - 65	40	35	37
	Ost und West	10 - 24	III	61 - 65	40	35	37
Büroräume	Nord	10 - 14	IV	66 - 70	35	35	35

In dieser Tabelle werden für die **AUFENTHALTS-RÄUME IN WOHNUNGEN** folgende Unterscheidungen getroffen:

- Lage der Gebäudefront
- Maßgeblicher Außenlärmpegel.

- Abstand in Meter von der Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße 107. (Grenze des Bebauungsplan-gebiets)

Dabei ist für die NÖRDLICHEN Ge-  
bäudefronten zwischen zwei Abstandsbe-  
reichen zu unterscheiden:

- a) 10 - 14 m
- b) 14 - 46 m.

Für die ÖSTLICHEN und WEST-  
LICHEN Gebäudefronten sind Maßnahmen  
nur in einem Abstandsbereich von 10 - 24 m  
erforderlich.

Die Abstandsangaben beginnen jeweils  
erst in einer Entfernungsangabe von 10 m, weil der  
Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der  
Baugrenze gemäß § 9 (1) 10 BauGB von der Bebauung  
freizuhalten ist.

In der Tabelle werden für BÜRORÄUME  
Maßnahmen der Schalldämmung nur für NÖRD-  
LICHE Gebäudefronten in einem Abstands-  
bereich  
von 10 - 14 m  
erforderlich.

Die Festlegung der Mindestwerte des Schalldämm-Maßes reicht aber zum wirkungsvollen Schallschutz a l l e i n nicht aus. Daher werden in den Abs. 3, 4 und 5 des Textes (Teil B) der Satzung z u s ä t z l i c h e Bestimmungen aufgenommen.

Danach sind für D E C K E N von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden, sowie für D Ä C H E R und D A C H S C H R Ä G E N von z u A u f e n t h a l t s z w e c k e n ausgebauten Dachräumen die Mindestwerte der Luftschalldämmung für A u ß e n w ä n d e zu erfüllen.

Bei D E C K E N unter n i c h t ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch D a c h und D e c k e gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das Schalldämm-Maß der D e c k e allein um nicht mehr als 10 dB u n t e r dem geforderten Maß liegt.

Da nicht auszuschließen ist, daß in einer Gebäudefront der Anteil der F E N S T E R F L Ä C H E N bezogen auf die jeweilige Gebäudefront sehr groß sein kann, würden in diesem Fall keine ausreichende Schalldämmung zu gewährleisten sein. Daher ist es erforderlich, daß gemäß textlicher Festsetzung im Abs. 4 Teil B Größenangaben für F E N S T E R F L Ä C H E N bestimmt werden. Zur Erfüllung der Schalldämm-Maße ergeben sich dann folgende Bedingungen:  
Beträgt die F E N S T E R F L Ä C H E in der zu be-

trachtenden Außenwand mehr als 50% der Außenwandfläche, so sind an die Fenster die gleichen Anforderungen zu stellen wie an die Außenwand.

Aufgrund der vorliegenden Lärmbelastung entlang der Kreisstraße 107 kann für Aufenthaltsräume deren Fenster an den nördlichen Gebäudefronten liegen **n i c h t** der Anspruch auf eine **d a u e r n d e L Ü F T U N G** der Räume erfüllt werden. Zulässig ist für diese Räume daher gemäß Festsetzung im Abs. 5 des Textes (Teil B) nur eine zeitlich begrenzte **S T O S S L Ü F T U N G**.

13

### BODENORDNUNG

Auf der Grundlage der alten Bebauungsplansatzung sind alle Maßnahmen der Erschließung, die zur Verwirklichung der Planungsabsicht erforderlich sind, abgeschlossen worden.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die besonderen Maßnahmen der **BODENORDNUNG**, die das BauGB vorsieht, auf der Grundlage der geänderten Festsetzungen dieser Satzung **n i c h t** zu erwarten sind.

14

### ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschließungsanlagen, die der Bebauungsplan vorsieht, sind innerhalb des Plangebiets vorhanden. Die Kosten der Erschließung sind mit den jeweiligen Anliegern unter Abzug des Gemeindeanteils an den Erschließungskosten gemäß BauGB abgerechnet worden.

Auf eine genaue Angabe der Kosten der Erschließung kann daher im Rahmen dieser 1.Änderung des Bebauungsplans verzichtet werden.

15

**VER - UND ENTSORGUNG**

15.1

**ABWASSER**

Für das gesamte Plangebiet besteht Anschlußzwang an die vorhandenen zentralen Entsorgungseinrichtungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt dabei durch Anschluß an das Leitungsnetz des Zweckverbandes 'AB - WASSERVERBAND SIEK'.

15.2

**OBERFLÄCHENWASSER**

Für eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers werden auch zukünftig die wasserrechtlichen Bestimmungen beachtet. Die Gemeinde tritt für eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ein.

Aufgrund der Anhebung der zulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen ist zwar mit einer gewissen baulichen Verdichtung zu rechnen. Da die Nutzung des Gebietes aber durch vorhandene Gebäude gegeben ist, geht die Gemeinde davon aus, daß die höheren Ausnutzungsziffern nur in wenigen Fällen ausgenutzt werden durch eine entsprechende bauliche Verdichtung.

Die bisher vorliegenden Berechnungen zur Ableitung der im Plangebiet anfallenden Regenwassermengen weisen ausreichende Toleranzen auf. Die wassertechnischen Berechnungen für den Erlaubnisbescheid 'EIN - LEITUNG IN DEN VORFLUTER'

haben bereits seinerzeit eine entsprechend höhere Aufnahme der Regenwassermengen berücksichtigt.

Zusätzlich wird den Grundstückseigentümers empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser, z.B. aus der Dachentwässerung, auf den Grundstücken selbst zu versickern. Damit soll versucht werden, den **GRUNDWASSER-HAUSHALT** in diesem Gebiet zu stützen, der gerade aufgrund der großen Flächenanteile der gewerblich genutzten Gebäude beeinträchtigt wird durch den hohen Grad der Versiegelung der Erdoberfläche.

Vor der **EINLEITUNG DES REGENWASSERS IN DIE VORFLUTER UND OFFENEN GEWÄSSER** erfolgt eine Regenwasserbehandlung für Schwimmstoffe und für absetzbare Stoffe des von den Verkehrsflächen und von den Parkplätzen abfließenden Regenwassers.

**REGENWASSER-RÜCKHALTEBECKEN** als Naßteiche und naturnahe Wasserflächen sollen innerhalb des Gemeindegebietes angelegt werden.

### 15.3

#### **TRINKWASSER**

Die Versorgung des Baugebiets mit **TRINKWASSER** erfolgt durch Anschluß an das Leitungsnetz der **HAMBURGER WASSERWERKE**.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die durch die Anhebung der zulässigen Grund- und Geschößflächenzahl mögliche Verdichtung **n i c h t** zu einem



nennenswerten Mehrbedarf an Trinkwasser führt, da z.B. der betrieblich bedingte größere Lagerflächenbedarf eines Betriebes nicht zu einem Mehrbedarf an Trinkwasser führt. Die Gemeinde wird aber rechtzeitig vor dem zu erwartenden Mehrbedarf an Trinkwasser die Versorgungsträger benachrichtigen und entsprechenden Raum für Versorgungsleitungen berücksichtigen.

Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke bleiben bestehen und werden durch die Änderung der Festsetzungen im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht berührt.

#### 15.4

#### STROM

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt durch die SCHLESWAG AG, Ahrensburg.

Das Plangebiet ist vor der Verwirklichung der Erschließungsstraße Stormarnring von einer elektrischen Freileitung überspannt gewesen. Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen wurde die Hauptversorgungsleitung im Straßenraum unterirdisch verkabelt. Innerhalb des Teilgebietes 4 verläuft entlang der Anpflanzungsflächen die Fortführung dieses Erdkabels. Zur Sicherung dieser Leitungsführung hat der Bebauungsplan aus der alten Satzung die Festlegung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche gemäß

§ 9 (1) 21 BauGB übernommen. Zur Sicherung der Stromversorgung des Plangebiets befindet sich im südlichen Abschnitt des Teilgebiets 1 eine Trafostation, deren Flächenanspruch auf den tatsächlichen Bedarf zugeschnitten wird. Die alte Satzung hatte hier noch eine größere Fläche vorgesehen.

## 15.5

**MÜLLENTSORGUNG**

Die Müllentsorgung untersteht dem Zweckverband des Kreises.

## 15.6

**LÖSCHWASSER**

Die ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Löschwasser erfolgt durch die vorhandenen Unterflurhydranten.

Diese Begründung zum Bebauungsplan 9 -1.Änderung- wurde gebilligt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.04.1992.

Stapelfeld, den 08. Jan. 1993



  
Bürgermeister