

Gemeinde Stapelfeld

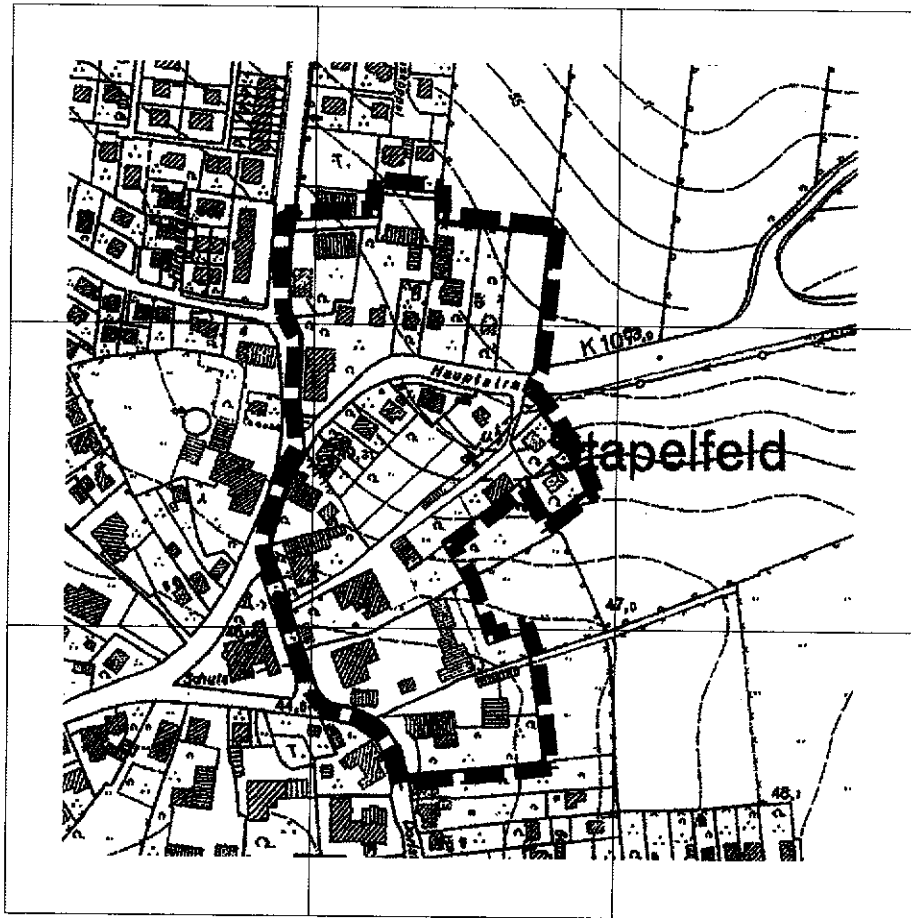
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 8B, Teilbereich I

Gebiet: Tlw. Hauptstraße / Groot Redder / Hinter der Schule

Begründung

Planstand: 2. 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 planlabor@t-online.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Planungsgrundlagen.....3
 - 1.1. Planungsanlass und Planungsziele3
 - 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben.....3
 - 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan4
 - 1.4. Plangebiet5

- 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung5
 - 2.1. Städtebau5
 - 2.2. Immissionen5

- 3. Planinhalt6
 - 3.1. Städtebau6
 - 3.2. Immissionen/Emissionen7
 - 3.3. Verkehrliche Erschließung8

- 4. Ver- und Entsorgung9

- 5. Kosten.....9

- 6. Naturschutz und Landschaftspflege 10

- 7. Billigung der Begründung 10

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 8B der Gemeinde Stapelfeld leidet an einem sogenannten Ausfertigungsmangel und ist daher unwirksam. Seitens der Eigentümer wurde an die Gemeinde eine Vielzahl von Bauwünschen herangetragen. Die Gemeinde hat daher die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und gleichzeitig eine Veränderungsperre erlassen. Planungsziel ist im Wesentlichen die Neuordnung der rückwärtigen Bereiche der landwirtschaftlichen Betriebe. Außerdem soll der Charakter des durch die Bauernhäuser geprägten Ortsbildes erhalten bleiben. Das ursprüngliche Plangebiet wird in drei Teilbereiche aufgeteilt, um je nach Handlungsbedarf zügig einzelne Teilgebiete abzuarbeiten.

Das Planverfahren wird nach dem BauGB 1997 aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

1.2. 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. Der Bereich nördlich der B 435 (Höltigbaum) ist als Naturschutzgebiet und Schwerpunktbereich für Erholung gekennzeichnet.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde liegt demnach in einem Raum mit allgemeinen Zielsetzungen für den Naturschutz ohne Schwerpunktsetzung. Das Naturschutzgebiet Höltigbaum ist dargestellt, ebenso ein kleines Naturschutzgebiet im äußersten Süden der Gemeinde. In der Sonderkarte Förderungsgebiete der Biotope

im Agrarbereich sind zwei kleine Flächen an der Grenze zu Hamburg Rahstedt als Fördergebiete ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan (Stand September 1998) zeigt für Stapelfeld neben den bestehenden Naturschutzgebieten und zwei Nebenverbundachsen im Biotopverbundsystem südlich der Ortslage nur das bestehende Landschaftsschutzgebiet sowie im nördlichen Teil der Gemeinde die Zugehörigkeit zu einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Für Stapelfeld liegt das als Landschaftsplan anerkannte Gutachten Südstormarn vor. Aufgrund der Maßstabsebene sind die Aussagen nach heutigem Standard unscharf, die Gemeinde betreibt daher zurzeit die Aufstellung eines gemeindeeigenen Landschaftsplanes. Solange dieser in Bearbeitung ist, wird auf die Aussagen des Gutachtens zurückgegriffen. Laut Entwicklungsgutachten liegt Stapelfeld als Siedlungskörper im Achsenzwischenraum mit überschaubaren Entwicklungsmöglichkeiten für den örtlichen Bedarf. Die Gemeindefunktion besteht hauptsächlich aus Wohnen und teilweise aus Agrarnutzung. Das Gutachten empfiehlt für Stapelfeld grundsätzlich nur Arrondierungen der Ortslage, um ein weiteres Vordringen von Siedlungsflächen in die freie Landschaft zu verhindern und einer Zersplitterung des Landschaftsraumes vorzubeugen. Die Arrondierungen sind im Norden und Westen weniger konfliktreich, im Süden sind die ländlich-dörflichen Strukturen des alten Dorfkerns noch gut erhalten, zudem besitzt der dort angrenzende Landschaftsraum eine besondere Bedeutung für die Naherholung.

Ziele und Maßnahmen werden für das bereits im F-Plan ausgewiesene Siedlungsgebiet im Gutachten nicht dargestellt. Grundsätzlich soll die dörflich-ländliche Bebauungsstruktur erhalten und das charakteristische Orts- und Landschaftsbild gesichert werden. Nördlich und nordwestlich der Hauptstraße ist ein großer Siedlungsentwicklungsbereich für Wohnbauflächen (Fläche 101) ausgewiesen. Dieser umfasst ca. 10 ha und bietet Raum für etwa 400 Wohneinheiten. Eine Realisierung ist jedoch eher mittelfristig i. V. m. der Gewerbeansiedlung zu erwarten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Planung den landesplanerischen Zielsetzungen nicht widerspricht.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Stapelfeld gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten der zentralen Ortslage. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,3 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 18/9, 21/2, 17/3, 17/4, 17/5.
Im Osten:	Westliche Grenze des Flurstücks 11/12, Teilungslinie durch das Flurstück 10/2, östliche Grenze der Flurstücke 7/10, 7/9, 17/5.
Im Süden:	Nördliche Grenze des Flurstücks 14/2.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Reinbeker Straße, Hinter der Schule, Groot Redder.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Besonders hervorzuheben sind die mächtigen alten Bauernhäuser, die das Ortsbild Stapelfelds ganz entscheidend prägen.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1. Städtebau

Wesentliches Planungsziel ist die Bewahrung des dörflichen Charakters unter Berücksichtigung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten und Ergänzungen. Neben dem Erhalt der ortsbildprägenden Bauernhäuser soll in den rückwärtigen Bereichen der Hofstellen nach Abriss der Nebengebäude ein kleines Baugebiet für Einzelhäuser, in Teilbereichen auch für Doppelhäuser bzw. Hausgruppen entstehen.

2.2. Immissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der BAB A1, der Hauptstraße, des Groot Redder und der Reinbeker Straße berührt. Die im Osten des Plangebietes vorgesehenen Neustrukturierungen mit der Möglichkeit der Neubebauung liegen in besonders durch den Autobahnlärm belasteten Bereichen. Die Gemeinde hat zunächst in einer Voruntersuchung für den Bereich der östlichen Ortslage die generelle Verträglichkeit der Planung mit dem Verkehrslärm geprüft. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass im Dorfgebiet unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen eine Bebauung möglich ist. Die Gemeinde sieht das Erfordernis, den Landwirten eine sinnvolle Folgenutzung ihrer Hofstellen zu ermöglichen. Die notwendigen Maßnahmen wurden in einem weiteren vertiefenden Lärmschutzgutachten erarbeitet und in den Bebauungsplan übernommen.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planungsvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch differenzierte Festsetzungen für die Bereiche entlang der Straßen, wo ein breiteres Nutzungsspektrum gewünscht ist und die rückwärtigen Bereiche, wo Störungen und hohes Verkehrsaufkommen beschränkt werden sollen. Die mögliche Neubebauung südlich der Hauptstraße wird in zwei Abschnitte gegliedert. Der nördliche Bereich direkt hinter der eher kleinteiligen Einfamilienhausbebauung wird für Einzelhäuser vorgesehen. Doppelhäuser und Hausgruppen werden zusätzlich für die rückwärtigen Bereiche östlich der Bebauung Hinter der Schule und Reinbeker Straße vorgesehen. Dort waren mit den großflächigen Nebengebäuden ohnehin bereits größere Baukörper vorhanden. Diese Struktur wird mit den auch zulässigen Doppelhäusern und Hausgruppen bei der Neubebauung übernommen.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes die landwirtschaftlichen Hofstellen ihren Betrieb einstellen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße ein Vollerwerbsbetrieb jedoch besteht. Dorfgebietstypische Nutzungen sind in der alten Ortslage entlang der Straßen vorhanden und gewünscht. Der Nutzungskatalog des Dorfgebietes wird jedoch dahingehend gegliedert, dass in den rückwärtigen Bereichen störende Nutzungen ausgeschlossen werden. Entlang der Straßen werden solche Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihrer in der Regel negativen Gestaltung die Ensemblewirkung stören (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungstätten).

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beschreibt für die bereits bebauten Bereiche den Gebäudebestand und lässt angemessene Erweiterungsspielräume. In den rückwärtigen Teilen im Osten des Plangebietes wird das Maß der Nutzung weiter beschränkt, um eine lockere Bebauung am Ortsrand zu erhalten. Die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe dienen der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild. Zur Förderung des Erhalts der Bauernhäuser ist, wo dem Bestand entsprechend, eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgegeben. Ebenso ist hier ausnahmsweise eine Firsthöhe entsprechend dem Bestand zulässig, wenn das Gebäude erhalten wird. Die Ermittlung der vorhandenen Firsthöhe ist im Bauantrag in geeigneter Weise vorzulegen.

Für die das Ortsbild wesentlich prägenden Gebäude sind vordere und tlw. seitliche Baulinien festgesetzt, die der Wahrung der Bebauungsstruktur dienen. Auch die Baugrenzen sind an der vorderen Bauflucht orientiert, um das Straßenbild negativ beeinflussende An- und Vorbauten zu vermeiden. Erweiterungsspielräume werden vorwiegend in den straßenabgewandten Bereichen gesehen. Vorgärten sollen nicht mit Garagen, Carports und Nebengebäuden bebaut werden, um den Charakter der dörflichen Bebauungsstruktur zu bewahren und den Blick auf die ortsbildprägenden Gebäude offen zu lassen.

Mit der Festsetzung nur zulässiger Einzelhausbebauung in Verbindung mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Bestand bzw. Teilbereichen der geplanten Neubebauung soll die vorhandene und gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung dort unterstützt werden. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser sollen in diesen Bereichen nicht entstehen. Im Bereich Östlich Hinter der Schule und Reinbeker Straße, in dem auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sein sollen, wird die Länge der Gebäude auf 39 m beschränkt. Damit soll für Hausgruppen sichergestellt werden, dass nicht mehr als sechs Reihenhausscheiben und damit dann eine zu massive und nicht gewünschte Verdichtung entsteht. In den alten Bauernhäusern sind zur besseren Ausnutzung der Flächen bis zu sechs Wohnungen zulässig.

Gestalterische Festsetzungen werden nur in geringem Umfang getroffen, um die vorhandene gestalterische Vielfalt nicht unnötig zu reglementieren. Die Festsetzungen beschränken sich auf die Dach- und Außenwandgestaltung, die Gestaltung von Nebengebäuden und Garagen sowie Einfriedungen und sind geeignet, das Ortsbild zu bewahren und behutsam fortzuentwickeln. Zum Erhalt der Bauernhäuser sind die Festsetzungen restriktiver gefasst.

Um den Bereich des alten Ortskerns vor weitreichenden Veränderungen zu bewahren, setzt der Bebauungsplan einen Genehmigungsvorbehalt für den Abriss, die Änderung, Nutzungsänderung sowie die mögliche Neubebauung entsprechend § 172 BauGB fest (Erhaltungssatzung). Die Gebäude Hauptstraße Nr. 53 und Hinter der Schule Nr. 4 sind in der Denkmalkartei als erhaltenswertes Gebäude eingestuft und entsprechend nachrichtlich übernommen.

3.2. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird in erster Linie durch die Emissionen des Straßenverkehrs auf der BAB A1, der Hauptstraße (K 108), dem Groot Redder (K 107) und der Reinbeker Straße (L 222)/Hinter der Schule belastet. Die Emissionen durch den Straßenverkehr führen an den geplanten Baugrenzen bzw. in den Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) zur Überschreitung der Orientierungswerte für MD-Gebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Des Weiteren werden auch die zur Beurteilung des Verkehrslärms hilfsweise als Obergrenze heranziehbaren MD-Immissionsgrenzwerte (64/54 dB(A) tags/nachts) der 16. BImSchV tlw. überschritten. In der Nacht wird der MD-Immissionsgrenzwert im gesamten Plangebiet überschritten.

Die Rechtsprechung nimmt an, dass die Schwelle der Zumutbarkeit für Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse etwa um 70 bis 75 dB(A) als Tageswert und 60 bis 65 dB(A) als Nachtwert liegt. Der verfassungsrechtliche Gesundheitsbegriff (Art. 2 Abs. 2 GG) ist aber bislang nicht abschließend geklärt. Insgesamt handelt es sich bei den o. g. Werten um richterliche Orientierungswerte, die sich an den Lärmsanierungsgrenzwerten der VLärmSchR - 97

orientieren. Diese betragen in Kern- Dorf- und Mischgebieten 72/62 dB(A) tags/nachts. Maßgebend für die Beurteilung bleibt der Einzelfall. Für das im vorliegenden Fall im Plangebiet festgesetzte Dorfgebiet wird der Lärmsanierungsgrenzwert von 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht nicht überschritten.

Von der Immissionsproblematik betroffen sind weite Teile der bebauten Ortslage insgesamt. Mit den vorgesehenen passiven Maßnahmen wird für die bestehende Bebauung eine Verbesserung herbeigeführt. Die geplante Bebauung ist in erster Linie von den Immissionen der Autobahn berührt, da der Abstand zu den Hauptstraßen im Ort ausreichend ist. Für diese Gebiete ist unter Berücksichtigung der passiven Maßnahmen eine günstigere Immissionssituation als für den Bestand gegeben.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwert-Überschreitungen betroffenen Bereiche sind auf Grund der Erschließung der Grundstücke über die Hauptstraße, Groot Redder und Reinbeker Straße/Hinter der Schule nicht möglich. Ersatzweise werden zum Schutz der Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. Des Weiteren sind, da der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten wird, zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann. Auf Grund der Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für MD-Gebiete von 64 dB(A) am Tage sind Außenwohnbereiche tlw. unzulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist zulässig.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dort wird keine Intensivtierhaltung betrieben. Immissionen sind nicht zu erwarten.

3.3. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die Hauptverkehrsstraßen gut erschlossen. Für die rückwärtigen Bereiche hinter den Hofstellen werden Verkehrsflächen mit Wendeanlagen unter Berücksichtigung bereits vorhandener Wege vorgesehen. Die Verkehrsflächen sind für Müllfahrzeuge befahrbar. An den Wohnwegen, die nicht für Müllfahrzeuge befahrbar sind, müssen die Mülltonnen von den künftigen Bewohnern jeweils an der nächsten von Müllfahrzeugen befahrenen Straße bereitgestellt werden. Zukünftige Bauherren sind hierauf in geeigneter Weise hinzuweisen. Im Planwerk sind Mülltonnenstandplätze als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen. Diese sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen, oder es sind andere geeignete Standorte vorzusehen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Innerhalb der Erschließungsflächen sind ausreichend (mind. 1/3 der notwendigen privaten Stellplätze) Abstellmöglichkeiten für PKW auch für Besucher vorzusehen und bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Diese Parkmöglichkeiten müssen

außerhalb ausreichender Mindestdurchfahrbreiten für Müll- und Rettungsfahrzeuge angeordnet werden. Für die mit abweichender Bauweise festgesetzten Grundstücke werden Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs festgesetzt, soweit dort Hausgruppen entstehen. Parkplätze stehen in den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Stapelfeld ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

4. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet ist an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Abwasserverbandes Siek angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung im Bestand erfolgt durch die bestehenden gemeindlichen Einrichtungen. Für die Neubebauung ist östlich des Plangebietes die Anlage eines Retentionsraums vorgesehen.

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

Eine Versorgung mit Erdgas ist derzeit nicht vorgesehen.

Eine Versorgung mit Fernwärme ist aufgrund der vorhandenen begrenzten Kapazitäten für die Neubebauung zurzeit nur eingeschränkt möglich. Bezüglich ggf. notwendiger Leitungsverlegungen und künftig anzuschließender Bebauung wird eine Abstimmung mit dem Fernwärmeversorger vorgenommen.

Das Plangebiet wird durch EON/Hanse mit elektrischer Energie versorgt. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle zu erfragen.

Die Gemeinde Stapelfeld ist an das Telefonnetz der Telekom angeschlossen.

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

5. Kosten

Die geplanten Erschließungsanlagen werden voraussichtlich durch die privaten Vorhabenträger realisiert.

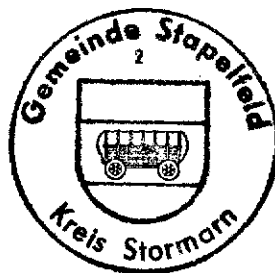
6. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz 2002 ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 Bundesnaturschutzgesetz entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu einer Eingriffssituation, da die Erweiterungsoptionen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen. Eine Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Der Gestaltungsspielraum für allgemeine grünordnerische Maßnahmen ist aufgrund der Situation in den bereits bebauten Bereichen im Plangebiet gering und beschränkt sich auf Erhaltungsgebote für bestehende Großgehölze. Weiterhin ist auf den für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücken zur Durchgrünung des Plangebietes jeweils ein Baum zu pflanzen.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8B, Teilbereich I der Gemeinde Stapelfeld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.06.2006 gebilligt.

Stapelfeld, 10.3. JUL. 2006



Walter Procter
Bürgermeister