

Gemeinde Steinburg

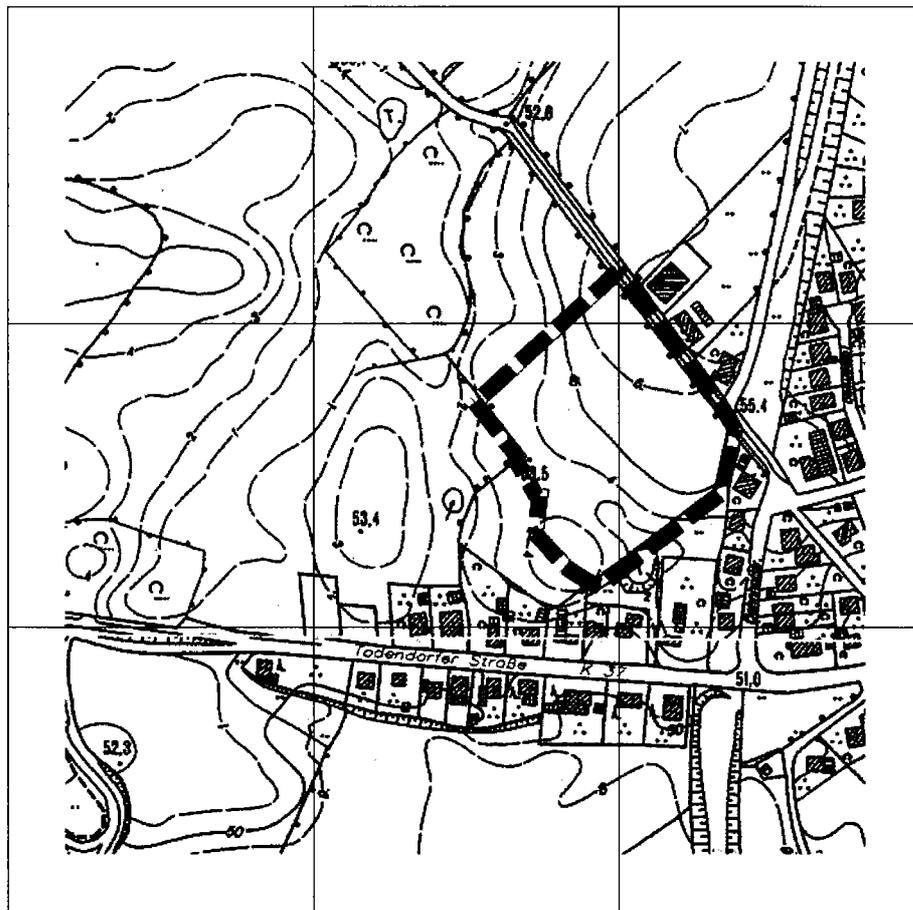
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung

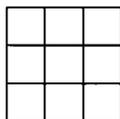
Gebiet: OT Sprenge, südöstlich und östlich der Bahnhofstraße, westlich des ehemaligen Bahndammes, nördlich der Todendorfer Straße / K 37

Begründung

Planstand: 2. Satzungsausfertigung, 19.05.2009



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 Planungsziele3
 - 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben.....3
 - 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan3
 - 1.4. Plangebiet3
- 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung4
- 3. Planinhalt.....4
 - 3.1. Städtebau4
 - 3.2. Verkehrliche Erschließung4
 - 3.3. Immissionen4
- 4. Ver- und Entsorgung5
- 5. Kosten.....5
- 6. Naturschutz und Landschaftspflege5
- 7. Billigung der Begründung5

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Steinburg ist rechtskräftig. Die Grundstücke im geplanten Neubaugebiet wurden parzelliert und die Erschließungsplanung fertiggestellt. Hieraus ergeben sich geringfügige Verschiebungen der Verkehrsflächen, die nunmehr korrigiert werden. Im Zuge der Vermarktung der Grundstücke hat sich gezeigt, dass die Wünsche der potenziellen Bauherren bei der Wahl ihres Grundstücks tlw. aufgrund der dort geltenden Festsetzungen nicht umsetzbar waren. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, einige Regelungen neu zu formulieren, ohne dass die Gesamtkonzeption des Baugebietes wesentlich tangiert wird. Dies betrifft im Wesentlichen die Zulässigkeit von Doppelhäusern, eine geringfügige Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung bei Doppelhausbebauung sowie die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung nach § 13 BauGB. 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

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Sprenges westlich der Bahnhofstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,7 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

| | |
|----------------|---|
| Im Nordwesten: | südöstliche Grenze des Flurstücks 185. |
| Im Südosten: | nordwestliche Grenze der Flurstücke 33/31,33/28 u. 36/2. |
| Im Südwesten: | Nordöstliche Grenze der Flurstücke 40/12, 153 u. 152. |
| Im Nordosten: | südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße. |

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde möchte mit der Änderung des Bebauungsplanes geringfügig den Spielraum der Bauherren für eine Bebauung der Grundstücke erweitern. Die Grundkonzeption einer Gruppierung der geplanten Gebäude um zwei Stichstraßen wird dadurch nicht berührt. Wesentliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen im Wesentlichen die Neuordnung der überbaubaren Flächen, die Erweiterung der Zulässigkeit von Doppelhäusern und eine Anhebung der Grundflächenzahl um 5 % bei Doppelhausbebauung. Außerdem wird die Verkehrsfläche an die inzwischen vorgenommene Vermessung angepasst. Mit den getroffenen Änderungen wird der Spielraum der Bauherren bei der Ausgestaltung der Grundstücke erweitert, wodurch die Vermarktung der Grundstücke erleichtert wird.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Belange der verkehrlichen Erschließung sind durch die Änderung nicht betroffen.

3.3. Immissionen

Immissionen der Todendorfer Straße (K 37) sind aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten. Bezüglich des ggf. zu erwartenden Verkehrslärms von der B 404 hat die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes eine überschlägige Lärmbeurteilung vorgenommen. Demnach sind bei einer anzunehmenden Steigerung des Verkehrs von 15 % bis zum Jahr 2015 im Bestand (B 404) Immissionen zu erwarten, die im Lärmpegelbereich II liegen. Auch noch bei einer Beurteilung als BAB mit deutlich höherem LKW-Anteil bei Nacht und einer Höchstgeschwindigkeit von 120 km/h sowie bei einer 60 %igen Steigerung des Verkehrs werden die Beurteilungslärmpegel des

LPB II eingehalten. Daher wird auf ein umfangreiches und kostspieliges Lärmschutzgutachten zu Immissionen ausgehend von der B 404 verzichtet.

4. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung nicht betroffen.

5. Kosten

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

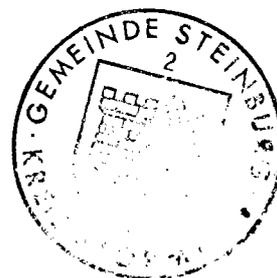
6. Naturschutz und Landschaftspflege

Aus der Erweiterung der Zulässigkeit von Doppelhäusern ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Auch in den ergänzenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB beim Bau eines Doppelhauses sieht die Gemeinde keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 42 BNatSchG zu rechnen.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18, 1. Änderung der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 09.06.2009 gebilligt.

Steinburg, 07.07.2009




Bürgermeister