

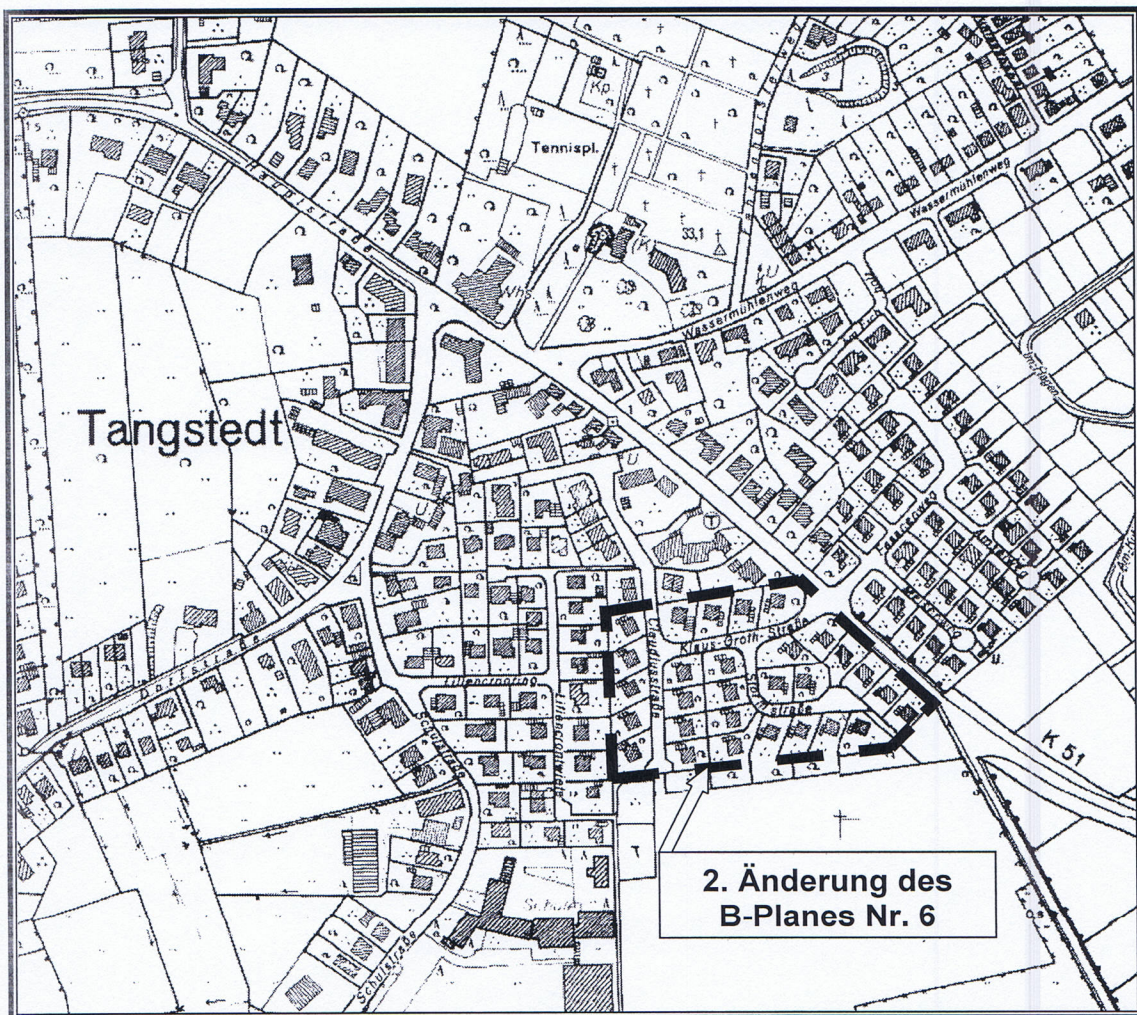
Bebauungsplan Nr. 6

2. Änderung

Ortsteil Tangstedt – EDI-II-Gebiet

Gebiet südlich der Hauptstraße mit der beidseitigen Bebauung um die Verkehrsflächen der Klaus-Groth-Straße, Stormstraße und Claudiusstraße Nr. 24 - 32 und 29 - 33

- Begründung -



GEMEINDE TANGSTEDT

Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4	Derzeit geltendes Planungsrecht	5
2.	Anlass und Ziele der Planung	6
2.1	Anlass der Planung	6
2.2	Ziele der Planung	7
3.	Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	7
3.2	Grünordnung	10
3.3	Immissionsschutz	11
3.4	Verkehr	12
3.5	Ver- und Entsorgung	13
3.6	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	13
4.	Flächen und Kosten	14

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 25.06.2005, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009. Es findet § 13 a BauGB, der durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügt worden ist, Anwendung, da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach verzichtet werden. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne. Trotz der gesetzlich eingeräumten Beschleunigungsmöglichkeit wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht abgesehen, damit hinreichend Raum besteht, Anregungen im weiteren Planverfahren berücksichtigen zu können.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	25. Februar 2009
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	26. Mai 2009
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	09. April 2009
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	15. Juli 2009
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	31. Juli 2009
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	10.08. - 11.09.09
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	09. Dez. 2009

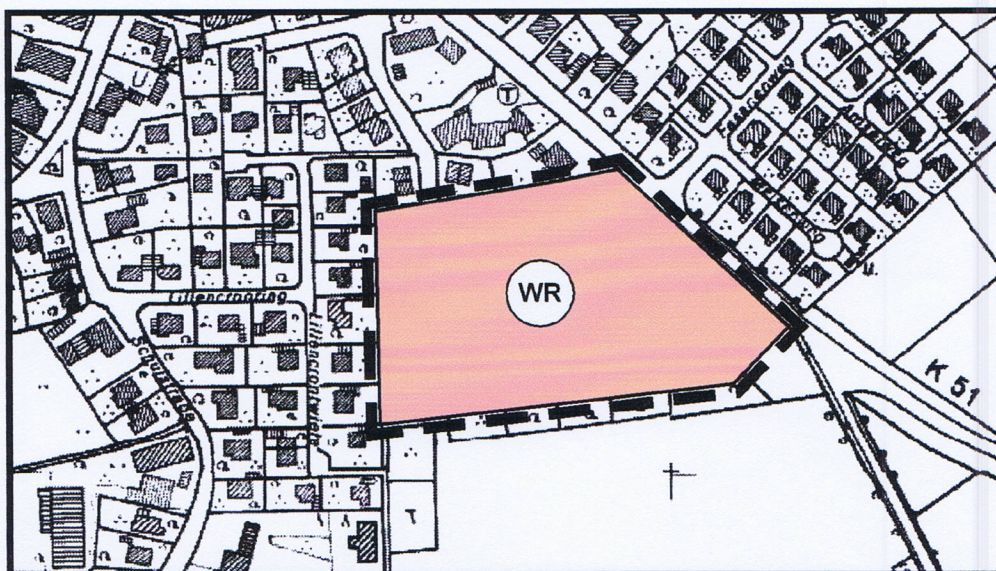
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Tangstedt im Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein (Regionalplan Stand 07/1998) zählt zum Nahbereich Norderstedt. Sie liegt im Achsenzwischenraum zwischen den Entwicklungsachsen Hamburg - Kaltenkirchen und Hamburg - Bad Oldesloe. Ihre weitere Siedlungsentwicklung soll sich auf die Ortsteile Tangstedt und Wilstedt konzentrieren.

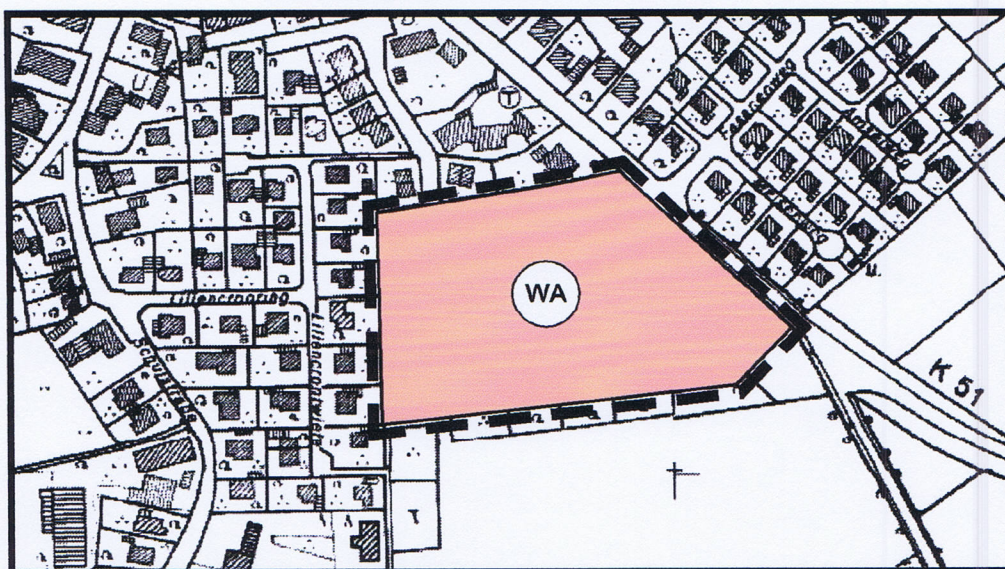
Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2009 (LEP), der bei der Aufstellung von Bauleitplänen Berücksichtigung finden soll, befindet sich die Gemeinde Tangstedt in einem Ordnungsraum um die Hansestadt Hamburg. Nach Punkt 5.3 des LEP-Entwurfes sollen Ordnungsräume als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse auch für die ländlichen Räume geben.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Reines Wohngebiet (WR) dar. Er weicht insofern von der beabsichtigten zukünftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ab und ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Zukünftige Darstellung im F-Plan



Der festgestellte Landschaftsplan berücksichtigt die tatsächlichen Verhältnisse durch die Darstellung einer Siedlungsfläche.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst das im Ortsteil Tangstedt gelegene Gebiet südlich der Hauptstraße mit der beidseitigen Bebauung um die Verkehrsflächen der Klaus-Groth-Straße, Stormstraße und Claudiusstraße Nr. 24 - 32 und 29 - 33. Es handelt sich um den gesamten Planbereich der Ursprungssatzung aus dem Jahr 1969 mit einer Größe von ca. 2,49 ha. Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nahezu unbewegt. Die Höhenschichtlinien bewegen sich zwischen 34 und 35 m über NN.

1.4 Derzeit geltendes Planungsrecht

Mit Hilfe einer Reihe von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung ist es gelungen, ein städtebaulich geordnetes, vollständig bebautes, Siedlungsgebiet entstehen zu lassen:

- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3;
- Zulässigkeit nur eines Vollgeschosses;
- tiefenbegrenzende Anordnung von Baugrenzen;
- Stellung der Gebäude durch Vorgabe der Firstrichtung;
- Vorgabe von Satteldächern mit einer Neigung zwischen 30 - 35°;
- Zulässigkeit nur brauner Dachpfannen;
- Außenwandgestaltung der Häuser mit weißgeschlämmten Traufwänden und gruppenweise roten oder braunen Vormauersteinen;
- Anpassung von Garagen oder Nebengebäuden in Form und Gestaltung an die Wohngebäude;
- Einzäunungen straßenseitig bis 80 cm Höhe, Sockel bis 30 cm, massive Pfeiler an den Einfahrten bis 1,00 m; Einfriedigungshöhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis 1,00 m Höhe.

Mit einer 1. (vereinfachten) Änderung - rein textlicher Natur - wurde hinsichtlich der Außenwandgestaltung das Wort „gruppenweise“ gestrichen und durch den Begriff „wahlweise“ ersetzt. Diese Änderung wurde am 12. Februar 1970 bekannt gemacht.

In formeller Hinsicht ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Bekanntmachung der Ursprungssatzung keine Gebietsbezeichnung enthielt und es sich damit um einen sog. „Nummernplan“ handelte, der nicht rechtswirksam bekannt gemacht worden ist. Dieser Fehler wurde im Jahr 1984 behoben. Am 30. Mai 1984 beschloss die Gemeindevertretung, dass sich die Sach- und Rechtslage innerhalb des Baugebietes seit dem Satzungsbeschluss vom 29. November

1968 nicht geändert habe und die Bebauung ohne gravierende Planabweichungen vollzogen worden sei. Mit amtlicher Bekanntmachung vom 19. Dezember 1984 wurde die Ursprungssatzung mit Wirkung für die Zukunft in Kraft gesetzt. Die vorgenommene Abwägung und anschließende Beschlussfassung bezog sich allerdings allein auf die Ursprungssatzung, und nicht gleichermaßen auch auf die 1. (vereinfachte) Änderung. Bei dieser war die Bekanntmachung zwar mit Gebietsbezeichnung erfolgt, jedoch zu einem Zeitpunkt, als der Ursprungsplan wegen seines Fehlers in der Bekanntmachung nicht in Kraft war. Da aber ein nicht bestehender Bebauungsplan nicht geändert werden kann, ist die 1. (vereinfachte) Änderung zu keinem Zeitpunkt rechtswirksam geworden.

Trotzdem ist es mit Hilfe der Ursprungssatzung und seiner 1. (vereinfachten) Änderung - beide zwar nicht wirksam zum Zeitpunkt der Erschließung und Bebauung des Plangebietes - gelungen, für eine ansprechende städtebauliche Entwicklung zu sorgen.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Da die 1. (vereinfachte) Änderung zu keinem Zeitpunkt Rechtskraft erlangte und nicht immer „gruppenweise“ sondern „wahlweise“ rote oder braune Vormauerziegel zur Verwendung kamen, ist es insofern zu einigen Verstößen gegen das geltende Planungsrecht gekommen. Ferner ist die sehr strikte Festsetzung, wonach sich Garagen und Nebengebäude „in Form und Gestaltung“ an die Wohngebäude anzupassen haben, oftmals nicht eingehalten worden (Garagen mit Flachdächern, Gartenhäuschen in Holzbauweise etc.). Hinzu kommen einige Überschreitungen hinsichtlich der Einfriedungen, die aus Sichtschutzinteresse dazu geführt haben, dass an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen die festgesetzte Höhe von 1,00 m überschritten wurde.

Nicht mehr zeitgemäße und teilweise sehr beengende Festsetzungen verhindern allerdings heute eine Flexibilisierung vor dem Hintergrund baulicher Modernisierungs- und Erweiterungsabsichten. Anders als bei anderen Bebauungsplänen älteren Datums bestehen vorliegend allerdings Zweifel, ob die städtebauliche Ordnung durch die Aufhebung der Satzung und eine Beurteilung allein nach den Maßstäben des § 34 BauGB zukünftig in hinreichendem Maße gewährleistet werden kann. Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, ihr städtebauliches Steuerungsinstrument auszuüben und den Bebauungsplan im Wege einer Änderung den heutigen Anforderungen anzupassen.

2.2 Ziele der Planung

Der Gemeinde Tangstedt ist daran gelegen, Grundstücke - insbesondere Wohngrundstücke im Innenbereich -, die ihre ihnen zugedachte Funktion durch die im Laufe der Jahrzehnte eingetretenen Anforderungen nicht mehr hinreichend erfüllen, als Maßnahme der Innenentwicklung weiter zu entwickeln. Das Plangebiet soll demzufolge in städtebaulich geordneter Weise für eine grundstücksbezogene Nachverdichtung geöffnet werden, ohne zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von untergenutzten Grundstücksflächen.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da eine Vielzahl von Festsetzungen von der Änderung betroffen sind. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Ursprungsfassung parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird anstelle eines Reinen Wohngebietes (WR) ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, um das Nutzungsspektrum innerhalb des in der Ortsmitte gelegenen Plangebietes zu erweitern. Aufgrund der geringen Größe des

Quartiers sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als unzulässig bestimmt. Der Ausschluss von **Gartenbaubetrieben** berücksichtigt die bestehenden kleinteiligen Strukturen, die eine derartige Nutzung derzeit ausschließen und auch zukünftig nicht wünschenswert erscheinen lassen. Der Ausschluss von **Tankstellen** liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Shopbetrieb mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionierungen auch für die Befahrbarkeit von LKWs ausulegen, ist das Plangebiet ungeeignet.

Die derzeit festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3 wird geändert in eine **Grundflächenzahl (GRZ) 0,3**, da dies bei **eingeschossiger Bauweise** hinsichtlich der Hauptbaukörper keinen Unterschied macht und so aber Nebenanlagen und nach Landesrecht zulässige Anlagen bei der Ermittlung der GRZ, anders als bei der GFZ, mitgerechnet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenzen**). Der bisherige Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird von 6,00 m auf 5,00 m verringert. Ausgenommen hiervon ist das gesetzliche Anbauverbot von 15,00 m zur Kreisstraße, das unverändert fortbesteht. Der Abstand der gartenseitigen Baugrenzen zur Grundstücksgrenze wird für die Grundstücke Stormstraße 1 und 3 von 8,00 m auf 4,00 m verkürzt, um, den Bestand berücksichtigend, Anbaumöglichkeiten in ca. 3,00 m Tiefe zu eröffnen. Für die Objekte in der Reihe Klaus-Groth-Straße 5 und Claudiusstraße 29 - 31 werden die gartenseitigen Baugrenzen aus dem gleichen Grund um 3,00 m erweitert.

Von dem System relativ großzügiger, über mehrere Grundstücke hinweg reichender Baufenster entlang von Straßenabschnitten wird Abstand genommen hinsichtlich der gedreht zur Verkehrsfläche angeordneten Objekte Claudiusstraße 24 - 32 und Stormstraße 10 - 16. Für diese werden die gartenseitigen Baugrenzen individuell in einem Abstand von 5,00 m parallel zur Gebäudewand neu festgesetzt, um zusätzlichen Raumbedarf befriedigen zu können. So bestehen, rechtwinklig zur Gebäudeabschlusswand, sinnvolle Anbaumöglichkeiten, orientiert an der speziellen Stellung der Hauptgebäude. Für die gleichfalls gedrehten Objekte Klaus-Groth-Straße 2 - 8 wird von dieser Möglichkeit insoweit Gebrauch gemacht, dass rechtwinklige Erweiterungen bis zu einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze, gemessen an der am dichtesten gelegenen Gebäudeecke, zulässig werden.

Die neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden somit nur noch durch die Gebäude Stormstraße 18 (Südostseite) und Stormstraße 22 (Nordostseite) nicht eingehalten.

Die maximale **Traufhöhe (TH)** ist begrenzt auf 4,50 m, die maximale **Firsthöhe (FH)** auf 10,0 m über Straßenmitte der die Grundstücke jeweils erschließenden Verkehrsflächen, so dass trotz der Möglichkeit zur Nachverdichtung ein hohes

Grundniveau an gegenseitiger Rücksichtnahme in Bezug auf die benachbarten Grundstücke fortbestehen wird.

Zulässig sind nur **Einzelhäuser** in **offener Bauweise** mit einem **Wohngebäude**, um eine ungewollte Verdichtung durch Vertikalgliederungen der Einzelhäuser zu verhindern. Aus dem selben Grunde ist ferner bestimmt, dass maximal **2 Wohnungen** pro Wohngebäude zulässig sind.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes ist innerhalb der Bereiche zwischen den die Baugrundstücke erschließenden Verkehrsflächen und den jeweiligen vorderen Baugrenzen und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen die Errichtung von **Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (**Carports**) und **Garagen** unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig, da diese die Fassadenansicht nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. Bei Eckgrundstücken gilt die Verkehrsfläche, an der sich die jeweiligen Grundstückszufahrten befinden, als erschließende Verkehrsfläche. Unabhängig davon ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze bezüglich der nicht-erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.

Die Satzung schließt die Möglichkeit zur **Überschreitung der Grundflächenzahl** gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Die Gestaltung der **Außenwände** der Hauptgebäude hat - entsprechend der anzutreffenden Bebauung - wahlweise mit Vormauersteinen, geschlämmt oder mit Putz zu erfolgen. Holz- und Blockbohlenhäuser passen nicht in das Erscheinungsbild des gewachsenen Quartiers.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neben der Festsetzung der maximalen Firsthöhe auch durch die **Dachneigung** bestimmt, wobei, um modernen Gestaltungsformen Raum zu geben, lediglich vorgegeben wird, dass geneigte Dächer mit mindestens 30° Neigung vorzusehen sind. Ausdrücklicher planerischer Wille der Gemeinde ist es, dass anders als bisher eine Öffnung dahingehend stattfindet, dass Material und Farbe freigestellt sind und damit zukünftig nicht nur braune Beton- oder Tondachsteine zulässig sein werden.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Anlagen zur Gewinnung von **Solarenergie** ebenso wie **Photovoltaikanlagen** zulässig. Sie sind allerdings aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandfläche.

Die generelle Anpassungspflicht von **Nebenanlagen und Garagen** in Form und Gestaltung an das Hauptgebäude entfällt. Zukünftig sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Wintergärten, und Garagen nur noch dann in ihrer Ausführung,

Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen, wenn ihre Grundfläche mehr als 24 m² beträgt. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind jedoch zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

Von der Aufnahme weiterer örtlicher Bauvorschriften wird wegen des Erscheinungsbildes, das das Areal im Laufe der Jahrzehnte angenommen hat, ohne dass dies zu Konflikten geführt hätte, abgesehen.

3.2 Grünordnung

Der Landtag Schleswig-Holstein hat am 6. März 2007 ein neues Landesnaturschutzgesetz beschlossen, das am 15. April 2007 in Kraft getreten ist. Darin ist die Aufstellung von Grünordnungsplänen nicht mehr vorgesehen. Grundsätzlich sind jedoch aufgrund des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes - auch ohne die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines selbständigen Grünordnungsplanes - weiterhin Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes und die daraus resultierende zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufen werden, adäquat auszugleichen.

Diese grundsätzliche Ausgleichsverpflichtung ist jedoch nicht anzuwenden für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreiten. Dies ist vorliegend der Fall. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hinzu kommt, dass in der Nähe des Plangebietes keine FFH- oder Vogelschutzgebiete liegen. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung. Gleiches gilt für gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 25 LNatSchG. Auswirkungen auf deren Erhaltungsziele und deren Schutzzweck können von daher ausgeschlossen werden.

Von der Aufnahme von Pflanzgeboten ist abgesehen worden, da sich innerhalb des gesamten Wohnareals ein abwechslungsreiches Nebeneinander infolge individueller Garten- und Freianlagengestaltung ergeben hat. Die Ursprungssatzung ließ insofern durch die Formulierungen „Die Vorgartenflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten“ einen breiten Spielraum zu, der nicht verengt werden sollte.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen besonders und streng geschützter Arten) als auch im Allgemeinen und Besonderen Artenschutz verankert.

Anhand einer Potentialabschätzung ist festzustellen werden, dass eine Bestandsgefährdung geschützter Tier- oder Pflanzenarten durch die

planungsrechtlich vorbereitete Nachverdichtung von gärtnerisch gepflegten Grundstücken inmitten eines Siedlungsgebietes nicht besteht. Fledermäuse wurden nicht ermittelt.

Im Ergebnis liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG ist daher nicht notwendig.

3.3 Immissionsschutz

Im **Altlastenkataster** des Kreises Stormarn sind im Geltungsbereich keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur Feststellung von Art und Umfang, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Kreis Stormarn, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, verpflichtet ist.

Das Plangebiet wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen der Hauptstraße (K 51) belastet. Aufgrund dieser Tatsache wurde im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 von der LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor, eine schalltechnische Untersuchung zur Festsetzung notwendiger Schutzvorkehrungen erstellt, die in die Satzung übernommen worden sind. Die Untersuchung führt dazu folgendermaßen aus:

„Durch die Emissionen des Straßenverkehrs auf der Hauptstraße werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht bei freier Schallausbreitung bis zu einem Abstand von 95 m tags bzw. 145 m nachts von der Hauptstraße aus (gemessen von der Straßenmitte, Angabe für das 1. OG, lauteste Geschoss) überschritten.

Des Weiteren ergeben sich bei freier Schallausbreitung bis zu einem Abstand von 53 m am Tage und 86 m in der Nacht (gemessen von der Straßenmitte Hauptstraße, Angabe für das 1. OG, lauteste Geschoss) Überschreitungen der WA-Immissionsgrenzwerte (59/49 dB(A) tags/nachts) der 16. BImSchV. In Bereichen mit Schallabschirmung durch Baukörper ergeben sich zum Teil geringere Ausdehnungen der Überschreitung der WA-Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 bzw. der WA- Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungswert- bzw. Immissionsgrenzwert-Überschreitungen betroffenen Bereiche südlich der K 51 sind zwar denkbar. Aufgrund der Inanspruchnahme von bereits erschlossenen, privaten Grundstücksflächen ist die Umsetzung eines Lärmschutzwalls jedoch in Frage zu stellen. Dies gilt auch für die Umsetzung einer Lärmschutzwand unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen im Nordosten des Plangebietes. Neben den Belangen des ggf. zu berücksichtigenden Baumbestandes und Bewuchses an der nordöstlichen Plangrenze im Bereich der bereits

erschlossenen Grundstücke sind die Aufwendungen für eine Lärmschutzwand im Verhältnis zu den durch die LS-Wand geschützten Grundstücken (4) in Frage zu stellen.

Zwar lässt sich durch eine 3,5 m über Straßengradiente hohe und ca. 100 m lange Lärmschutzwand südlich der Hauptstraße zumindest der Tages-Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) an drei der vier dahinterliegenden Grundstücke in den ebenerdigen Außenwohnbereichen einhalten. Die Kosten für die Lärmschutzwand betragen jedoch für einen Kostenansatz von ca. 300 €/m² für eine einfache Lärmschutzwand (gemäß Statistik des Lärmschutzes an Bundesfernstraßen 2006) geschätzt 105.000 €. Des Weiteren ist im vorliegenden Fall die Anordnung von Außenwohnbereichen im Schutz der Baukörper in Richtung Südwesten möglich, da hier der WA-Tages-Orientierungswert von 55 dB(A) überwiegend eingehalten bzw. nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Zur Vermeidung von Schallreflexionen von ca. 1,5 dB(A) in Richtung der gegenüber liegenden Bebauung am Meisenweg müsste eine mögliche Lärmschutzwand auf der straßenzugewandten Seite zusätzlich hochabsorbierend ausgeführt werden. Diese Ausführung würde zu einer weiteren Kostenerhöhung führen.

Ersatzweise werden zum Schutz einer geplanten Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. Des Weiteren sind dort, wo nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise, sichergestellt werden kann.

Auf Grund der Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen in einem Abstand von bis zu 40 m von der Hauptstraße (gemessen von der Straßenmitte) geschlossen auszuführen.“

Die Schaffung zusätzlicher Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb dieses Abstandes ist nur auf der straßenabgewandten Seite im Schutz von Baukörpern zulässig. Im Falle von Neubauvorhaben ist der derzeit aktuelle Bestand anzurechnen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig.

3.4 Verkehr

Die Verkehrsanbindung erfolgt direkt von den im Plangebiet gelegenen Erschließungsstraßen. Die Klaus-Groth-Straße bindet an die Hauptstraße an, von wo aus die Verteilung auf überörtliche Verkehrsziele vorgenommen wird. Im Einmündungsbereich ist das Sichtdreieck zu beachten, innerhalb dessen keine baulichen Anlagen, Einfriedungen oder Bepflanzungen mit einer Höhe über

70 cm oberhalb der Fahrbahndecke der K 51 zulässig sind. Öffentliche Parkplätze stehen innerhalb des Wohngebietes straßenbegleitend zur Verfügung.

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien, deren Haltestellen an der Hauptstraße anzutreffen sind, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Diese sind verknüpft mit dem Schnellbahnnetz des HVV.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für das Plangebiet sind im Rahmen der inneren Erschließung des Gesamtareals verlegt worden.

Wasserversorgung: Die Gemeinde Tangstedt verfügt über eine leistungsfähige zentrale Versorgung. Betreiber sind die Hamburger Wasserwerke. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung der Plangebiete mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist.

Die Löschwasserversorgung ist aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach dem Arbeitsblatt DVGW-W 405 innerhalb des Wohngebietes sichergestellt.

Abwasserentsorgung: Das anfallende Regenwasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird ebenso wie das Schmutzwasser in die vorhandenen Kanäle eingeleitet.

Fernmeldeeinrichtungen: Die Gemeinde Tangstedt ist an das Netz der Telekom AG angeschlossen. Neuverkabelungen bzw. Erweiterungen des vorhandenen Netzes können durch Vorstreckung in das Plangebiet erfolgen.

Gas und Elektroenergie: Die Gemeinde Tangstedt wird von der E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt. Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht ebenfalls über dieses Versorgungsunternehmen.

Abfall: Für die Abfallbeseitigung sind die Bestimmungen des Kreises Stormarn maßgeblich.

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind in Folge der Planung nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, kann dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	20.778 m ²	83,3 %
Verkehrsflächen	4.157 m ²	16,7 %
Gesamtfläche	24.935 m ²	100,0 %

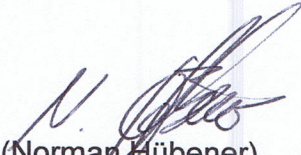
Die Gemeinde Tangstedt trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Tangstedt hat diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in ihrer Sitzung am 09. Dezember 2009 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Itzstedt, den 05.08.2016




(Norman Hübener)
Bürgermeister