

Gemeinde Stapelfeld

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 17

für das Grundstück 'Hauptstraße 42' (Flurstück 65/8)

- Abwägungsprotokoll -

über die Stellungnahmen und Anregungen
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß
§ 13 a (3) Nr. 2 i. V. m. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.
Kreis Stormarn (Stellungnahme vom 08.09.2017) Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde, die Umnutzung eines bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks in der Ortsmitte von Stapelfeld zu einer Wohnbebauung und in Teilen gemischter Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Bei dieser Planung ist folgendes zu berücksichtigen: Städtebau: Die zu erwartenden neuen Wohneinheiten liegen innerhalb des der Gemeinde noch zur Verfügung stehenden Siedlungsentwicklungsrahmen von 15 % (vgl. Landesentwicklungsplan 2010), sie sind jedoch auf den konkreten örtlichen Bedarf abzustellen (vgl. Regionalplan 1998). Da es sich um eine Innenentwicklung und Nachnutzung von gewerblich genutzten Flächen handelt, wird die Planung aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich begrüßt. Es wird auch begrüßt, dass neben klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern im Sinne der Diversifizierung des Wohnungsangebotes auch eine Reihenhausbauung sowie die Möglichkeit von Mehrfamilienhäusern im Mischgebiet ermöglicht werden. Immissionsschutz: Zu den vorgesehenen Immissionsschutzfestsetzungen kann derzeit fachlich keine Stellungnahme bezogen werden. Es ist noch das entsprechende Immissionsschutzgutachten vorzulegen, aus dem sich die vorgesehenen Festsetzungen ergeben.	Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst. Der Hinweis auf die Aussagen der übergeordneten Planungsvorgaben wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Gutachten wird beauftragt und Gegenstand der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sein.

Reihenhausbebauung:

Die Festsetzungen zur Reihenhausbebauung im WA 1 sind auf die Errichtung von Reihenhäusern in reeller Grundstücksteilung ausgelegt. Bei ideeller Grundstücksteilung gäbe es nach baurechtlicher Definition nur ein Haus, aber keine Hausgruppe. Bei reeller Grundstücksteilung ist bezogen auf das einzelne Grundstück jedoch keine 'offene' Bauweise, sondern eine 'geschlossene' Bauweise vorzufinden. Ich empfehle daher, hier nur Bauweise: 'Hausgruppe' (nicht 'offen') festzusetzen.

Das Symbol für 'Hausgruppe' ist in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.

Zukünftig fortfallende Gebäude:

Gebäude und Gebäudeteile von bestehenden Hauptgebäuden außerhalb der Baugrenzen sind in der Planzeichnung als 'zukünftig fortfallend' zu kennzeichnen; gleiches gilt auch für Nebengebäude innerhalb von Verkehrsflächen.

Verkehrsplanung:

Zur Konkretisierung der Planzeichnung wird die Darstellung der Straßenquerschnitte einschließlich der Vermaßung empfohlen.

Da eine Trennung des Verkehrs bei einer Straßenbreite von 5,50 m nicht möglich ist, wird die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches in dem entsprechenden Abschnitt der Planstraße angeregt.

In der Begründung sollte eine Aussage zur Anbindung des Baugebiets an den ÖPNV erfolgen.

Festsetzung von Stellplätzen / Textliche Festsetzung Nr. B 03:

Grundsätzlich sollte die Festsetzung einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen anhand der konkreten städtebaulichen Situation begründet werden. Entsprechende Aussagen sind in die Begründung aufzunehmen.

Der Empfehlung wird entsprochen. Als Bauweise im WA 1 wird nur 'Hausgruppe' festgesetzt.

Der Anregung wird entsprochen. Das Symbol für 'Hausgruppe' wird in der Planzeichenerklärung ergänzt.

Der Anregung wird entsprochen. Die entsprechenden Gebäude und Gebäudeteile werden als 'zukünftig fortfallend' gekennzeichnet.

Der Empfehlung wird entsprochen. Die Straßenquerschnitte einschließlich Vermaßung werden nachrichtlich dargestellt.

Die Anregung wird entsprochen. Der Bereich nach dem Abknicken der Planstraße und ihrer Verjüngung auf 5,50 m Breite wird als verkehrsberuhigt festgesetzt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine allgemeine Aussage befindet sich im 1. Absatz des Kapitels 3.5 'Verkehr, Ver- und Entsorgung'. Diese Aussage wird präzisiert.

Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung wird auf Seite 10 entsprechend ergänzt.

Darüber hinaus empfehle ich zu überprüfen, ob nicht die generelle Forderung nach 2 Stellplätzen pro Wohneinheit bei kleineren Wohneinheiten und Grundstücken, wie z. B. Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern oder Einliegerwohnungen, eine Übermaßfestsetzung sein kann. Ich empfehle eine differenziertere Betrachtung und Festsetzung.

Da die Erschließung in diesem Gebiet erst noch zu erstellen ist, hielte ich es für ein sinnvolleres Konzept, einige Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

Redaktioneller Hinweis:

Die Festsetzungen Nr. B 02 und B 04 sind identisch. B 04 enthält keine Festsetzung zu Werbeanlagen.

Der Empfehlung wird dahingehend gefolgt, dass Wohnungen innerhalb der Mischgebiete von der Vorgabe, zwei Stellplätze oder Garagen vorzuhalten, ausgenommen werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Entlang der 8,00 m breiten Planstraße, die nicht als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird, ist ein Parken am Straßenrand zulässig, ohne dass es einer ausdrücklichen Ausweisung bedarf.

Der Hinweis ist zutreffend. Die Festsetzung unter B 04 muss lauten: 'Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in dem Umfang zulässig, in dem der Zugang zum Grundstück und das gewerbliche Angebot ausreichend erkennbar sind. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.'