

Begründung zur Satzung der Gemeinde Wattenbek über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet beidseitig der Wilhelm-Stabe-Straße, nördlich der Straße Grotenkamp und südlich der Fußwegverbindung zur Rosenstraße

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde hat am 23.3.83 beschlossen, für das o.a. Gebiet an der Wilhelm-Stabe-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen.

## 2. Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 2.8 ha groß.

## 3. Gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet ist bereits bebaut. Im Flächennutzungsplan ist die Teilfläche östlich der Wilhelm-Stabe-Straße als gemischte Baufläche ausgewiesen. Dieser Teilbereich umfaßt das Gelände der ehemaligen Brillenfabrik Helmeke, die ihre Produkte erheblich eingeschränkt hat. Ein Teil der Gebäude ist zu Wohnzwecken umgebaut worden.

Die westlich der Wilhelm-Stabe-Straße gelegenen Teilflächen werden zu Wohnzwecken genutzt.

## 4. Planungsanlaß und Planungsziele

Der Bebauungsplan wird aus 2 wesentlichen Gründen aufgestellt:

- a. Vermeidung des drohenden Nutzungskonfliktes zwischen dem Wohnen und Arbeiten.
- b. Erschließung des Kernbereichs westlich der Wilhelm-Stabe-Straße über die letzte vorhandene Baulücke.

Die Bauflächen sind größtenteils bebaut und mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

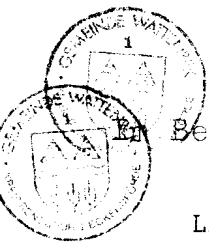
1. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung,
2. Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung,
3. Festlegung der überbaubaren Flächen,
4. Ordnung des ruhenden Verkehrs und
5. Regelung der Erschließung,
6. Erhaltung des Raumbestandes

Bereich der Teilflächen 1 und 3 sind um 1950 Gebäude errichtet worden. Im Bereich der Teilflächen 1, 3a und 3b werden die nach § 6 Abs.6 und 7

LBO erforderlichen Abstandsflächen zum Teil unterschritten. Der gegenwärtige Baubestand ist unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes gesichert. Bei Abgang der vorhandenen Gebäude sind hinsichtlich der Abstandsflächen die dann geltenden Bestimmungen der Landesbauordnung einzuhalten.

Innerhalb der Teilfläche 3 wird aufgrund der geringen Gebäudeabstände die Wohnnutzung ausgeschlossen, da die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllt sind. Außerdem ist mit Lärmimmissionen zu rechnen, da Fabrikgebäude unmittelbar benachbart sind. Aus diesem Grunde muß die Teilfläche 3b durch bauliche Maßnahmen gegen die Teilfläche 1 abgegrenzt werden.

geändert gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.08.1986



*Wattenbek*