

Gemeinde Alveslohe
(Kreis Segeberg)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8 A

Gebiet nördlich der Barmstedter Straße,
südlich der Lindenstraße
zwischen Lohe- und Bahnhofstraße

31. Januar 1996

Inhalt	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich.....	3
3. Veranlassung und Ziel der Planung	3
4. Vorgaben übergeordneter Planung.....	4
5. Städtebauliche Situation	4
6. Festsetzungen.....	5
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
6.2 Verkehrserschließung	6
6.3 Grünordnung und Landschaftseinbindung.....	7
7. Ver- und Entsorgung	7
8. Oberflächenentwässerung	7
9. Durchführung	8
10. Auswirkungen	8
11. Kosten und Finanzierung	8

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

Entsprechend der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg ist ein Grünordnungsplan aufzustellen.

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 11.07.1994 (GVObI. Schl.-H. S. 321) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) aufgestellt.

2. Geltungsbereich

Das ca. 0,75 ha große Plangebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsbe-
reich der Gemeinde Alveslohe. Es umfaßt etwa 2/3 der Fläche des Flurstückes
42/7 sowie aufgrund der Einmündung in die Landesstraße 75 (Barmstedter
Straße) kleine Randbereiche der Flurstücke 42/5, 42/9 und 155/12.

Es wird im Osten durch die bebauten Grundstücksflächen (Flurstücke 32/6,
32/8, 30/4, 28/11) entlang der Bahnhofstraße und im Süden durch die bebauten
Grundstücksflächen (Flurstücke 45/6, 42/9, 39/4) entlang der Barmstedter Stra-
ße bzw. durch die an das in der Planzeichnung ausgewiesene Sichtdreieck an-
grenzenden Flächen begrenzt. Auf dem Flurstück 42/5 wird eine Neubebauung
realisiert. Die westliche Grenze bildet das als Gartenland genutzte Flurstück
45/4 und das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 17/21. Im Norden schließen
sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an (Flurstücke 28/18 und 22/2).

3. Veranlassung und Ziel der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, so-
bald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforder-
lich ist.

Durch den Bebauungsplan (B-Plan) wird sichergestellt, daß die Bebauung den
Vorschriften des BauGB und der BauNVO sowie der beabsichtigten städtebauli-
chen Ordnung der Gemeinde Alveslohe entspricht. Der B-Plan wird im Sinne
des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

Insgesamt soll eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde
erreicht und eine menschenwürdige Umwelt gesichert werden. Die natürlichen
Lebensgrundlagen sollen geschützt und weiterentwickelt werden.

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet eine Bebauung mit Wohngebäuden um-
zusetzen. Es sollen insgesamt 14 - 16 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Zweck der Planung ist die Befriedigung des konkreten örtlichen Bauland- und
Wohnraumbedarfes.

Im westlichen Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 8 A ist zu einem späteren
Zeitpunkt die Aufstellung des Bebauungsplanes 8 B vorgesehen.

4. Vorgaben übergeordneter Planung

Im Regionalplan für den Planungsraum 1 des Landes Schleswig-Holstein (Neufassung 1987) ist die Gemeinde Alveslohe dem Nahbereich Kaltenkirchen zugeordnet. (vgl. Tabelle 1 des Regionalplanes S. 46). Die Hauptfunktion der Gemeinde als Grundlage ihrer zukünftigen Entwicklung besteht demnach in der Wohnfunktion (d.h. großer Auspendleranteil vorhanden).

Als Nebenfunktionen werden für Alveslohe Gewerbe-, Dienstleistungs- und Agrarfunktionen festgelegt. Weiterhin ist die Gemeinde Alveslohe dem Achsenzwischenraum Elmshorn-Kaltenkirchen im Gebiet des gemeinsamen Landesplanungsrates Hamburg/Schleswig-Holstein zugeordnet (vgl. Tabelle 2 des Regionalplanes, S. 57/58).

Entsprechend der landesplanerischen Ziele für die in Achsenzwischenräumen gelegenen Gemeinden soll sich auch in Alveslohe die Siedlungstätigkeit am örtlichen Bedarf und an den o.g. Funktionen orientieren. Für die Erstellung von bis zu 14-16 Wohneinheiten im B-Plan Nr. 8 A bestehen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken, da die Liste der Baulandbewerber vorgelegt wurde.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Alveslohe wurde am 22.12.1972 aufgestellt und zuletzt am 24.03.1992 geändert. Der Geltungsbereich des B-Planes wird dort als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) dargestellt.

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Alveslohe ist derzeit in Bearbeitung. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 A bestehen für die Bebauung aus landschaftspflegerischer Sicht keine Bedenken.

5. Städtebauliche Situation

Der größte Teil des Plangebietes wird seit einiger Zeit nicht mehr ackerbaulich als Grünland genutzt. Die Vegetation befindet sich stellenweise im Übergang zu einem naturhafteren Stadium. Extensives Grünland, Hochstaudenfluren, ein Entwässerungsgraben mit bachbegleitender Vegetation bilden die vorhandenen Biotoptypen.

Die das Plangebiet umgebende Bebauung besteht entlang der Barmstedter Straße und Bahnhofstraße aus 1 1/2 - 2 geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden und Handwerksbetrieben. Entlang der östlich des Plangebietes liegenden Bahnhofstraße konzentrieren sich Einzelhandelsgeschäfte, die den örtlichen Bedarf decken. Weiterhin ist eine Kirche und ein Gemeindezentrum vorhanden.

An der Lindenstraße im Norden des Plangebietes befinden sich die Bildungseinrichtungen der Gemeinde Alveslohe (Grundschule und Kindergarten), ein Verbrauchermarkt und eine Zahnarztpraxis. An der Barmstedter Straße im Süden bestehen Handwerksbetriebe (Schlosserei, KFZ-Reparatur, Heizungsbau), eine Filiale der Kreissparkasse und ein Gastronomiebetrieb.

Ortsbildprägend wirken die großen Hausgärten und ein Knick, der das Plangebiet nach Nordwesten gegen die landwirtschaftlich genutzten Flächen abgrenzt.

Am Kreuzungsbereich von Barmstedter Straße und Bahnhofstraße treffen die regionalen Straßenverbindungen der Gemeinde Alveslohe (Richtung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg, Ellerau und Elmshorn) zusammen. Auch die Bushaltestellen des regionalen ÖPNV-Netzes befinden sich in diesem Bereich der Barmstedter Straße.

6. Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt.

Es soll vorwiegend dem ungestörten Wohnen dienen und daher werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Durch die Bestimmung von Mindestgrößen für Baugrundstücke in den Baugebieten WA₁ - WA₅ sowie durch Festsetzung der Bauweise als 'Hausgruppen' (WA₂), 'Einzel- und Doppelhäuser' (WA₁, WA₃ und WA₄) und 'Einzelhäuser' (WA₅) und die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (WA₁, WA₂, WA₃, WA₅ max. eine Wohnung pro Wohngebäude, WA₄ max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude) wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten (14 - 16), wie von der Landesplanungsbehörde gefordert, im Geltungsbereich des B-Planes nicht überschritten. So sind im

- WA₁-Gebiet max. 3 WE (bei mindestens 430 m² Grundstücksfläche)
- WA₂-Gebiet max. 4 WE (bei mindestens 180 m² Grundstücksfläche)
- WA₃-Gebiet max. 2 WE (bei mindestens 600 m² Grundstücksfläche)
- WA₄-Gebiet max. 4 WE (bei mindestens 400 m² Grundstücksfläche)
- WA₅-Gebiet max. 3 WE (bei mindestens 480 m² Grundstücksfläche)

möglich.

Um im Plangebiet das „Mehrgenerationen-Wohnen“, die Unterbringung von Pflegepersonal in einer eigenen abgeschlossenen Wohnung, spätere Hausteilungen und die Finanzierbarkeit der Bauvorhaben zu ermöglichen, ist in den Baugebieten WA₁, WA₂, WA₃ und WA₅ pro Wohngebäude ausnahmsweise eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zusätzlich zulässig, wenn sie die Größe von 50 m² nicht überschreitet.

Mit der Staffelung der Baugebiete nach Bebauungsdichte (Hausgruppen im Südwesten, Einzelhäuser im Norden) wird eine insgesamt lockere Bebauung gewährleistet.

Mit der Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der eingeschossigen Bauweise wird auf das bestehende Maß der Grundstücksnutzung im Umfeld des Plangebietes Bezug genommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich durch Baugrenzen bestimmt. Dem Einzelvorhaben wird auf diese Weise möglichst große Gestaltungsfreiheit gewährt.

6.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A, die die Funktion einer Wohnstraße hat und dem wohnbezogenen Ziel- und Quellverkehr dient. Der Straßenquerschnitt von 4,75 m und die Ausführung im Mischungsprinzip (ebenengleich) erhöht die Verkehrssicherheit und hält die Erschließungskosten gering.

Zur Betonung des verkehrsberuhigten Charakters wird der Straßenraum einseitig durch Bauminseln eingegrenzt.

Die privaten Grundstücksflächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Einmündung in die Barmstedter Straße sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb von 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

Am Ende der Planstraße A wird durch einen Wendekreis (äußerer Radius 9,00 m) ermöglicht, daß Entsorgungsfahrzeuge (z.B. der Müllabfuhr) ohne Rückwärtsfahrt wenden können. Die Wendeanlage kann durch ihren platzartigen Charakter auch für nicht verkehrliche Zwecke genutzt werden (z.B. Spielfläche für Kinder).

Über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'befahrbarer Wohnweg' (Nr. 2) wird die Erschließung des Bebauungsplanes 8 B vorbereitet. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'befahrbarer Wohnweg' sind ebenso wie die Planstraße A (jedoch nur bis max. 4,50 m Breite) auszuführen.

Mit der Führung eines kombinierten Fuß- und Radweges innerhalb des Grünzuges erreicht die Gemeinde Alveslohe eine Anbindung an die Bildungs- und Versorgungseinrichtungen (Grundschule, Kindergarten, Einzelhandel) über den nördlich des Plangebietes vorgesehenen Park.

Für Besucher sind im öffentlichen Straßenraum 5 Stellplätze vorgesehen, um den Verkehrsfluß im Wendekreis nicht zu stören.

6.3 Grünordnung und Landschaftseinbindung

Um bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 5 Nr. 7) zu berücksichtigen, ist entsprechend § 6 des 'Gesetzes zum Schutz der Natur' (Landesnaturenschutzgesetz - LNaSchG -, Neufassung des Landschaftspflegegesetzes des Landes Schleswig - Holstein vom 16. Juni 1993) von der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Segeberg) die Erstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) gefordert.

Die zur Übernahme in den Bebauungsplan geeigneten Festsetzungen und Maßnahmen des Grünordnungsplanes zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 LNaSchG übernommen.

In Abstimmung mit dem Landschaftsplan, der Gemeinde Alveslohe und der Unteren Naturschutzbehörde stehen Ersatzflächen, die das Kriterium des räumlich-funktionalen Zusammenhanges mit dem Plangebiet erfüllen, nicht zur Verfügung. Daher ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes auf den Flurstücken 73/1 und 178/68, Flur 9 der Gemeinde Alveslohe, auf einer Fläche von 2.120 m² eine freiwillige Biotopmaßnahme der Gemeinde Alveslohe durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Alveslohe sowie an das Stromversorgungs- und Fernmeldenetz anzuschließen.

Das Baugebiet ist an die Regen- und Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Ein Anschluß an die Gasversorgung zur Gebäudeheizung wird empfohlen.

Die Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind mit den jeweiligen Trägern abzustimmen.

8. Oberflächenentwässerung

Über eine zu errichtende Rohrleitung unter dem befahrbaren Wohnweg 2 und unter der Planstraße A wird das Oberflächenwasser des Entwässerungsgrabens in die vorhandene Kanalisation für Oberflächenwasser unterhalb der Barmstedter Straße (DN 500) eingeleitet.

Dem Vorschlag des Kreises Segeberg, den Graben bis an die Barmstedter Straße durch Aufnahme der vorhandenen Rohrleitung zu verlängern, kann nicht gefolgt werden, da die Neubebauung des Flurstückes 42/5 mittlerweile realisiert wird.

Das Niederschlagswasser des Plangebietes wird gemeinsam mit dem Niederschlagswasser des Bereiches Barmstedter Straße (Einzugsgebiet I) mitbehandelt. Der Bau des Regenrückhaltebeckens ist für 1997 vorgesehen. Es ist in seiner Aufnahmekapazität an den B-Plan Nr. 8 A anzupassen.

9. Durchführung

Die Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes in Privatbesitz. Da der Grundstückseigentümer die Erschließung des Plangebietes sicherstellen will und die Übertragung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Alveslohe angestrebt wird, ist die Umsetzung der Planung als gesichert anzusehen.

10. Auswirkungen

Aus den vorgenannten Ausführungen kann davon ausgegangen werden, daß durch den Bebauungsplan Nr. 8 A eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes weitestgehend vermieden wird. Die zu erwartenden Auswirkungen werden detailliert in der Begründung zum Grünordnungsplan erläutert.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird die konkrete Nachfrage nach Wohnbauflächen für Alvesloher Bürger und damit deren Eigentumsbildung ermöglicht.

Mit Emissionen oder Störungen aus dem Plangebiet ist durch die Festsetzung als 'Allgemeines Wohngebiet' mit verkehrsberuhigter Erschließung nicht zu rechnen.

11. Kosten und Finanzierung

Aus der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

- | | |
|--|----------|
| a) Bau der Planstraße A | DM |
| b) Bau der Wohnwege | DM |
| c) Verlegen des Schmutz- und Regenwasserkanals | DM |
| d) Herstellen des Fuß- und Radweges | DM |
| e) Herstellen des Grünzuges | DM |

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten von DM

Hiervon werden% auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

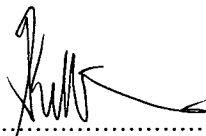
Entworfen und aufgestellt gem. BauGB, BauNVO, PlanzV in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alveslohe.

Hamburg, den 1996

haas consult
INGENIEUR-CONSULT HAAS & PARTNER GmbH

Beschlossen auf der Sitzung des Gemeinderates vom 1996

~~Rat der~~ Gemeinde Alveslohe


.....
(Kettler)
Bürgermeister

