

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 8
der Gemeinde Fahrenkrug, Kreis Segeberg,
für das Gebiet "RAIFFEISENPLATZ"

Aufgestellt
im Auftrag der Gemeinde Fahrenkrug

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl.Ing. Eberhard Gebel, Architekt
23795 Bad Segeberg, Wickelstraße 9

I N H A L T

1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 - 3.2 Städtebauliche Daten
 - 3.3 Begrünung
 - 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
4. Bodenordnung
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fahrenkrug hat am 14.05.1992 beschlossen, für den Bereich "RAIFFEISENPLATZ" den Bebauungsplan Nr.8 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 erfaßt folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Fahrenkrug:

28/3; 28/2; 143/29; 29/1; 29/2; 136/29; 119/28;
119/28; 139/29; 101/28; 99/28

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 ist in dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fahrenkrug als Dorfgebiet dargestellt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) v. 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 sowie v. 08.04.1994
- ~~- das Wohnbaulerleichterungsgesetz vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993~~
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) v. 18.12.1990
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein v. 24.02.1983 - GVOBl. Schl.Holst. S. 86

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage M 1:1000 vom 02.07.1992.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte von Fahrenkrug, ist größtenteils bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Wahlstedter Straße (K 102) sowie vorhandene Wohnbebauung
- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch das Baugebiet an der Straße Mariahöh
- im Süden teilweise durch die Bahnlinie, teilweise durch bebaute Wohngrundstücke.

Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend gewerblich (Raiffeisen, Holzhandel) sowie teilweise zu Wohnzwecken genutzt.

Im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches befindet sich die "Alte Brotfabrik", die sich im Umbau zum Wohn- und Geschäftsgebäude befindet.

2. Planungsziele

Das zur Zeit gewerblich, landwirtschaftlich sowie teilweise auch zu Wohnzwecken genutzte Gelände soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 einer geordneten, städtebaulichen Nutzung zugeführt werden.

Angestrebt wird eine Nutzung als Mischgebiet für die Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Wohnbebauung.

Die Überplanung dieses Geländes ist aus Sicht der Gemeinde dringend notwendig, um möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Die Realisierung setzt eine einvernehmliche Lösung mit den zur Zeit vorhandenen Gewerbebetrieben bzw. landwirtschaftlichen Betrieben voraus. Die zur Zeit vorhandenen Nutzungen gehen teilweise über den zulässigen Störungsgrad des Mischgebietes hinaus.

Ein weiterer dringender Handlungsbedarf ist aus Sicht der Gemeinde gegeben, um die Anbindung der dortigen Grundstücke an den öffentlichen Verkehrsraum herzustellen.

Zur Zeit ist die Anbindung einiger Grundstücke nur über nicht ausreichende Wegerechte geregelt. Die Situation stellt sich als so verworren dar, daß auch verschiedene Versuche, hier Grundbuchbereinigungen durchzuführen, in der Vergangenheit nicht zu Ende geführt werden konnten.

Durch die Überplanung des Geländes wird eine Erschließung und Anbindung der Grundstücke auch im hinteren Bereich an öffentliche Verkehrsflächen durch den Bau einer Erschließungsstraße ermöglicht.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die geplante Bebauung orientiert sich an dem Bestand sowie der bebauten Nachbarschaft des Plangebietes.

Der Bebauungsplan Nr. 8 wird als "Mischgebiet" festgesetzt.

Vorgesehen sind die Errichtung von Gewerbebetrieben und Wohngebäuden in offener Bauweise.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten und un bebauten Nachbarschaft zu erzielen.

Die planerische Konzeption sieht vor, unter Berücksichtigung der zentralen Lage des neuen Baugebietes, einen "Dorfplatz" zu schaffen, dessen Randbereiche bebaut werden.

Von diesem Dorfplatz führt eine Erschließungsstraße in den bisher unerschlossenen nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes.

Diese Erschließungsstraße ist mit einer Wendemöglichkeit versehen. Zusätzlich ist von dieser Wendemöglichkeit eine Verbindungsstraße zu dem "Dorfplatz" vorgesehen.

Für den nördlichen und östlichen Randbereich wurde eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, der mittlere Bereich ist zweigeschossig vorgesehen.

Für das Grundstück der bestehenden "Alten Brotfabrik" ist eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Durch die ebenfalls festgesetzte offene Bauweise und relativ geringe Grundflächenzahlen wird eine lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Bezogen auf die ortstypischen Dachformen sind für das neue Baugebiet ebenfalls Sattel- bzw. Walmdächer festgesetzt.

Im Interesse eines harmonischen Ortsbildes enthält der Bebauungsplan zusätzliche Festsetzungen über maximal zulässige Sockelhöhen, Drempelhöhen und Traufhöhen.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Errichtung von Wohnräumen in Kellergeschossen ausgeschlossen.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, daß durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten und basiert auf negativen Entwicklungen, die in anderen Baugebieten durch städtebaulich unerwünschte "Verdichtung" aufgetreten sind. Außerdem ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung Teil A, durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Hiervon entfallen auf:

- Mischgebiet	ca.	2,1 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen, Fußwege, Parkplätze	ca.	0,38 ha
- Dorfplatz	ca.	0,11 ha

Durch die vorliegende Planung wird die zusätzliche Bebauung von 12 gemischt nutzbaren Grundstücken möglich.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der neuen Baugrundstücke beträgt ca. 1.000 m².

3.3 Begrünung

Als Abschirmung des Mischgebietes gegenüber der im Osten angrenzenden Siedlung Mariahöf sowie der im Norden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Errichtung von Knicks vorgesehen und im B-Plan entsprechend festgesetzt. Vor die neu anzulegenden Knicks wird eine 5 m breite Sukzessionsfläche gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Im Text - Teil B - ist festgesetzt, daß diese Sukzessionsfläche der natürlichen Gras-Kraut-Entwicklung überlassen wird. Eine Mahd sollte frühestens im Herbst eines Jahres erfolgen. Das Mähgut ist dann von der Fläche zu entfernen.

Im Bereich des "Dorfplatzes" sowie der verkehrsberuhigt ausgebildeten Erschließungsstraße ist das Anpflanzen von heimischen Einzelbäumen vorgesehen und festgesetzt. Die Baumscheiben sind mit nicht versiegelten Flächen von mindestens 12 m² zu versehen. Neben der geplanten Durchgrünung des öffentlichen Verkehrsraumes dient die geplante Anordnung von Einzelbäumen auch der Minderung von Abgas- und Schadstoffbelastung.

3.4 Verkehrerschließung und ruhender Verkehr

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über eine an die Wahlstedter Straße (K 102) anbindende Erschließungsstraße. Diese Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt und soll als Mischfläche einheitlich gestaltet werden.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden in der verkehrsberuhigten Fläche einschließlich des Platzes, der als Wendepplatz mit einem Durchmesser von 22 m festgesetzt ist, errichtet.

Der Regelquerschnitt des Straßenprofils sieht eine Breite von 6,25 m vor. Im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße A beträgt der Regelquerschnitt 4,75 m mit teilweise zusätzlichen 1,50 m breiten Fußwegen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchzeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde Fahrenkrug wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

Von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. §§ 88 ff des BauGB soll möglichst kein Gebrauch gemacht werden.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

Auf dem Grundstück der Raiffeisenbank befindet sich eine gemauerte Trafostation für die dortige Versorgung. Im Zuge der Erschließung wird die Errichtung einer neuen Trafostation im westlichen Plangeltungsbereich erforderlich. Die vorhandenen 11 KV-Leitungen werden der künftigen Bebauung angepaßt.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Anlage des Zweckverbandes Mittelzentrum.

D. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswag.

E. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen gemeindeeigenen Anlagen (Regenwasserrückhaltebecken).

F. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Fahrenkrug voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließung	ca. 40.000,00 DM
b) Bau von Straßen, Parkplätzen und Gehwegen	ca. 135.000,00 DM
c) Straßenentwässerung	ca. 80.000,00 DM
d) Beleuchtungsanlagen	ca. 20.000,00 DM
e) Dorfplatz	ca. 20.000,00 DM
Summe	----- rd. 295.000,00 DM =====

Von der Gesamtsumme des beigetragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde Fahrenkrug gemäß § 129 Abs. 1 BauGB 10 Prozent.

Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.

Gemeinde Fahrenkrug, den 21.05.1997



.....
Bürgermeister

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 8 "Raiffeisenplatz" der
Gemeinde Fahrenkrug wurde von der Gemeindever-
tretung der Gemeinde Fahrenkrug in ihrer
Sitzung am 04.09.94/03.09.96 gebilligt.

Fahrenkrug, den 21.05.1997

Siegel



[Handwritten Signature]
.....
(Bürgermeister)