

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

der Gemeinde Fahrenkrug

für den Bereich

„ zwischen östlicher Bahnhofstraße und Bahnhof “

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13 „zwischen östlicher Bahnhofstraße und Bahnhof der Gemeinde Fahrenkrug“

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeinde Fahrenkrug hat südlich Ihres Bahnhofes Gelände von der Deutschen Bahn erworben, um dieses einer weiteren Bebauung zuzuführen. Dazu ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 erforderlich. Nachfragen für die erweiterte Nutzung des Geländes liegen der Gemeinde bereits vor.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4 und 8 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) (neue Fassung) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-). Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fahrenkrug ist die Fläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von 0,494 ha und liegt zentral in der bebauten Ortslage. Im Norden wird es begrenzt durch die Bahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe, im Süden und Westen durch die vorhandene Bebauung und im Osten durch die Wahlstedter Straße. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemals von der Bahn genutztes Gelände.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung 1:1.000 und dem beigefügten Übersichtsplan 1:25.000.

4. Inhalt der Planung

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine erweiterte Mischgebietsnutzung geschaffen werden. Die Grundstücksgrößen werden mit mindestens 850 m² bei zweigeschossiger Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Zulässig ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern. Die Festsetzungen über das Nutzungsmaß orientieren sich an der unmittelbaren Umgebung und sollen am Bahnhof einen Schwerpunkt durch Verdichtung darstellen. Die Zahl der Wohnungen wird bei zweigeschossiger Bebauung auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus beschränkt. Die Grundstücksgrößen sowie die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ermöglichen die Unterbringung von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsunternehmen, die durch vorgehaltene Parkplätze in unmittelbarer Nähe eine weitere Aufwertung erfahren. Die Oberkante Erdgeschossfußboden der Bebauung wird auf max. 50 cm über Oberkante Bordstein der Grundstücksmitte und die Gebäudehöhe auf 9,50 m über Oberkante Bordstein der Grundstücksmitte festgesetzt.

Die Nettobaufläche beträgt 0,272 ha.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-7 BauNVO ausgeschlossen, da diese in der Gemeinde und in den Nachbarorten ausreichend vorhanden sind und keine weitere Entwicklungsmöglichkeit in der Gemeinde gesehen wird. Ausgeschlossen nach § 1 Abs. 6.1 BauNVO werden weiterhin die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

Auf die Festsetzung von Dachform und Dachneigung wird verzichtet.

Die baugestalterischen Festsetzungen lassen somit weitgehend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu. Den Bauwilligen wird empfohlen, Firstrichtung und Dachneigung so zu wählen, dass die Installation von Solaranlagen möglich ist.

4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Bahnhofstraße erschlossen, zusätzlich ist eine direkte Zufahrt zu den geplanten Parkplätzen an der Planstraße A von der Wahlstedter Straße (Einbahnstraße) vorgesehen. Die Planstraße A ist mit einer Breite von 4,0 m als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 3,5 t“ geplant. Die Parkplätze erhalten eine Eingrünung als Straßenbegleitgrün, hier sind 6 Einzelbäume zu pflanzen. Auf öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Begleitgrün entfallen 0,22 ha.

Überörtlich wird das Plangebiet durch die von der HVV betriebene Regionalbahnlinie R11 und die HVV-Buslinien 7900 und 7930 erschlossen. Die nächstliegende Haltestelle ist der gegenüberliegende Bahnhof Fahrenkrug. Die Linie R11 bietet eine SPNV-Anbindung an Neumünster und Bad Segeberg sowie im weiteren Verlauf an Bad Oldesloe. Die Linie 7900 bietet sowohl die Anbindung an Bad Segeberg als auch Wahlstedt.

Die Gemeinde hat ihre Bauflächen durch eine Einzäunung von der Bahnfläche abgeteilt, um so die Bahnanlagen vor unbefugtem Betreten zu schützen.

4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.3.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Gemeinde, das durch Hausanschlüsse zu ergänzen ist.

4.3.1.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die nach Arbeitsblatt „W 405“ DVGW erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h wird zur Verfügung gestellt.

4.3.2 Abwasserbeseitigung

a) Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum in Bad Segeberg zugeführt, die hydraulisch für 67.000 und biologisch für 84.000 EGW ausgelegt ist. Der Bedarf dieses Plangebietes ist hierbei berücksichtigt. Die vorhandene Hauptleitung in der Bahnhofstraße wird durch Hausanschlussleitungen entsprechend ergänzt.

b) **Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und der Grundstücke wird gesammelt und über eine neu geplante Leitung an die noch zu erstellende, parallel der Bahnstrecke geplante Regenwasserleitung angeschlossen, das über das Gewässer 110 dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zufließt.

4.3.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Deponie des Kreises.

4.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz und seitens der E-ON Hanse AG.

4.3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz und seitens der E-ON Hanse AG.

4.3.6 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Telekom AG bzw. Kabel Deutschland angeschlossen.

4.3.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch das gemeindliche Beleuchtungsnetz.

4.4 Denkmalschutz und -pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Siedlungsfundstellen.

4.5 Immissionen, Altlasten

4.5.1 Für Altlasten aus Altstandorten gibt es keine Hinweise.

4.5.2 Anlagen und Betriebe, von denen Lärm, Staub oder Geruchsimmissionen auf das Plangebiet unzulässig einwirken können, sind nicht vorhanden. Für die DB-Strecke Neumünster-Bad Oldesloe ist durch das Amt Trave-Land ein TÜV-Gutachten bezüglich der Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb eingeholt worden. Da es sich um vergleichbare Bauflächen (Mischgebiete) und vergleichbare Abstände zur Bahn handelt, wird auf die Einholung eines weiteren Gutachtens verzichtet, da die für Mischgebietsflächen zulässigen Lärmschutzwerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 tags und nachts eingehalten werden. Die mit dem Zugverkehr einhergehenden Erschütterungen stellen keine erheblichen Belastungen für die vorhandene und geplante Bebauung dar. Das Eisenbahnbundesamt plant einen zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke, der Baubeginn ist noch nicht festgelegt. Deshalb wird die Anlage von Schlafräumen zur Bahn abgewandten Seite vorgeschlagen. Zusätzlich sollten Wohn- und Schlafräume mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden. Die aus Erschütterungen verursachten Beeinträchtigungen sind entsprechend den statischen Bestimmungen zu erfassen und entsprechend den allgemeinen, anerkannten Regeln der Technik abzutragen.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wurde zeitweise gewerblich von der Bahn genutzt, die Lagerhallen wurden abgebrochen. Aufgrund der umliegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist es dem Innenbereich § 34 BauGB zuzuordnen. Eine Schließung der Baulücke ist bereits nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Eine Ausgleichspflicht besteht daher nicht. Eine schützenswerte Vegetation gibt es in dem Bereich nicht.

5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Die Fläche steht im Eigentum der Gemeinde.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1a Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Bahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe und im Osten an die Wahlstedter Straße K 102. An der Südseite bildet die vorhandene Bebauung der Drosselgasse die Grenze, im Westen die vorhandene Bebauung der Bahnhofstraße.

Nach geltendem Bebauungsplan ist die überplante Fläche als Bahnanlagenfläche und als 2-geschossiges Mischgebiet festgesetzt, unterliegt aber bislang keiner Nutzung.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

In ihrer bisherigen Festsetzung haben die Bauflächen keine Interessenten gefunden. Die Gemeinde konnte von der DB weitere, nicht genutzte Bahnflächen erwerben, das Gebiet dadurch vergrößern und aufwerten, um hier einen Schwerpunkt für Dienstleistungen und Gewerbe zu schaffen.

Die vorhandene Verkehrsfläche wird auf das erforderliche Maß reduziert, darüber hinausgehende, versiegelte Flächen werden entsiegelt. Wendemöglichkeiten für Besucherverkehr sind auf den Grundstücken zu schaffen. Auf die Anlage eines Wendekreises wird verzichtet. Müllfahrzeuge wenden am Ende der Bahnhofstraße.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von	0,494 ha.
Straßenverkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün	0,222 ha
Nettobauland	0,272 ha

Durch die GRZ von 0,6 bei einer Überschreitung von maximal 50 % können ca. 0,244 ha versiegelt werden.

6.1.1b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen, Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Aufgrund der Innenbereichslage entfällt die Ausgleichsregelung nach § 8 Landesnaturschutzgesetz S-H (LnatSchG).

Für auf das Baugebiet einwirkende Immissionen aus Verkehrslärm der Kreisstraße 102 sowie die Bahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (Verkehrslärmschutzverordnung / Schallschutz im Städtebau DIN 18005) zu berücksichtigen. Vom Amt Trave-Land wurde dazu für einen Ort mit Mischgebietsausweisung bei gleicher Entfernung von der Bahnstrecke bereits ein Gutachten eingeholt. Das Gutachten sieht keine Schallschutzmaßnahmen vor. Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Immissionen auf das Gebiet durch Intensivtierhaltung einwirken können, sind in der Nähe nicht vorhanden.

Fachplanungen

Die Gemeinde hat in ihrem geltenden Flächennutzungsplan die Baugebietsfläche als gemischte Baufläche ausgewiesen, ein Landschaftsplan liegt ebenfalls vor.

6.2.2 Ziele des Umweltschutzes

Nach dem Baugesetzbuch EAG-Bau, Ausgabe 2004, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltrelevante Belange besonders zu berücksichtigen, um frühzeitig unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und rechtzeitige Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung ergreifen zu können.

Durch neu hinzugekommene Überwachung können nachteilige Entwicklungen frühzeitig erkannt und nachgebessert werden. Durch das neue Bauleitverfahren ist es möglich, den Umweltbericht fortzuschreiben, um zu einer optimal verträglichen Bebauungsplanung zu gelangen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung des Bauleitplanes ebenfalls zu berücksichtigen.

6.2.3 Fachgutachten bei der Aufstellung der Bauleitplanes

6.2.3.1 Die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages ist nicht erforderlich, da das geplante Gebiet im Innenbereich liegt und nach § 34 BauGB bebaut werden könnte.

6.2.3.2 Ein Bodengutachten wurde in unmittelbarer Nähe am Bahnübergang angefertigt. Die Bodenverhältnisse reichen von Mutterbodenlagen bis 50 cm Stärke mit einer darunter liegenden 1,60 m starken Geschiebelehm-Sandlage bis zu einer 90 cm dicken Feinsandlage. Ab 3,0 m bis 5,10 m stehen Geschiebelehm, Schluff und Sand an. Darunter liegt Mittelsand stark grobsandig.

6.2.3.3 Auf die Einholung eines weiteren Lärmschutzgutachtens wurde verzichtet.

6.2.3.4 Staub- und Lärmimmissionen aus benachbarten Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht vorhanden.

6.2.3.5 Altlasten am geplanten Standort sind nicht bekannt.

6.2.4 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen des Bauleitplanes

6.2.4.1 Bestand

Das Baugebiet ist eine ehemalige Bahnbewirtschaftungsstelle für die Lagerung und den Transport von Kohlen. Die Kohlenlagerhalle sowie die überwiegenden Lagerflächen sind abgebrochen. Das Gleisbett wurde ebenfalls zurückgebaut.

Die mit Kopfsteinpflaster befestigten Zufahrten existieren noch, sollen aber noch entsiegelt werden. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind teilweise, müssen aber erneuert werden. Durch die angrenzende Kreisstraße 102 sowie die Bahnstrecke Neumünster – Bad Oldesloe sind Lärmbelastungen und Erschütterungen vorhanden. Kultur- und Sachgüter sowie Schutzgebiete und Erhaltungsziele liegen nicht vor.

6.2.4.2 Prognose

Durch den Bauleitplan werden keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt erwartet, da Freiflächen gärtnerisch anzulegen sind. Die Versiegelung durch überbaubare Flächen wird deutlich vergrößert, da das Oberflächenwasser nicht versickern kann muss es über Rohrleitungen dem Regenrückhaltebecken am Gewässer 110 zugeführt werden. Die Bodenfunktion wird durch Bebauung erheblich gestört.

Das Kleinklima wird durch geplante Bebauung nicht verändert. Das Ortsbild erfährt eine positive Änderung zugunsten von modernen Siedlungsbauten.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Die geplante Bebauung ist an die vorhandene Ver- und Entsorgung anzubinden. Abfälle werden gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Bei Nichtrealisierung der Planung (Nulllösung) regelt sich eine Bebauung über § 34 BauGB (Innenbereich), der Umweltzustand würde auch dadurch verändert.

6.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Wirkungen

Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes wird gegenüber dem geltenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl nicht verändert, eine flächige Versiegelung für die Wendeanlage entfällt, befestigte Zufahrten werden entsiegelt. Neue Zufahrten müssen einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erhalten.

Die Immissionen aus Lärm liegen im zulässigen Rahmen der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, die Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB (A) nachts 50 dB (A) werden eingehalten. Dennoch könnte in Innenräumen durch Schallschutzfenster eine deutliche Verbesserung herbeigeführt werden. Schlafräume können jeweils zur Schall abgewandten Seite geplant werden. Erschütterungen durch Zugverkehr sind entsprechend den statischen Bestimmungen zu erfassen und bei den Berechnungen zu berücksichtigen. Bei der Erhöhung der Geschwindigkeit und Zugfrequenz ist bereits durch die bestehende Altbebauung eine gegenseitige Rücksichtnahme gefordert, die auch für die Zukunft gilt.

6.5.4 Alternativprüfungen

Alternativprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden, ebenfalls eine gepflasterte Verkehrsanbindung an die K 102. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes stellt eine Alternative und Erweiterung zum bestehenden B-Plan dar.

6.6 Zusätzliche Angaben

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet für das Baugebiet wegen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, der dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist, nicht statt.

6.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Weitere Umweltüberwachungen können erst mit Herstellung der Bebauung einhergehen, bewertet werden und wenn erforderlich abgestellt werden.