

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3, 1. Ergänzung der Gemeinde Großenaspe Kreis Segeberg für das Gebiet „Gewerbegebiet Hinter der Bahn“

Inhaltsübersicht

1. Entwicklung des Planes

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Inhalt des Bebauungsplanes

- Verkehrsflächen
- Lärmschutz
- Naturschutz- und landschaftspflegerische Belange

4. Ver- und Entsorgung

5. Bodenordnende Maßnahmen

6. Kosten

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenaspe hat am 10. Dezember 1997 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 3 1. Ergänzung gefaßt.

Die Gemeinde Großenaspe gehört lt. Regionalplan für den Planungsraum I zu den ländlichen Räumen. Die ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten werden. Im Planungszeitraum 1995 bis 2010 kann in die-

sen Gemeinden bis zu 20 % des 1995 vorhandenen Wohnungsbestandes gebaut werden. Der örtliche Bedarf schließt außerdem eine Ausweisung von Flächen für

ortsangemessene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für eine angemessene Erweiterung der ansässigen Betriebe ein.

Darüber hinaus gehört die Gemeinde zum Nahbereich Neumünster. Die Entwicklung der Gemeinden im Nahbereich ist mit der zentralörtlichen Funktion des Oberzentrums Neumünster abzustimmen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan Nr. 3 1. Ergänzung aufgestellt.

Die festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der am 07.02.1980, Az.: IV 810 a - 512.111 - 60.27 in Kraft getreten ist, nicht überein. Deshalb wird im Parallelverfahren die 2. Flächennutzungsplanänderung Teil II aufgestellt.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58).
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Großenaspe Flur 30 und wird begrenzt:

im Nordwesten durch die Warmkammerkoppel

im Nordosten durch das Flurstück 140/42

im Südosten durch die Eisenbahn

im Südwesten durch die Flurstücke 43/68, 43/70, 43/74, 43/77.

Das Plangebiet umfaßt ca. 4,2 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Weil aufgrund der Eigentumsverhältnisse die ursprünglich an der K 111 vorgesehenen Gewerbeflächen nicht zur Verfügung stehen, wird anstelle der vorgesehenen südwestlich anschließenden gewerblichen Bauflächen, die ursprüngliche Planung für das Gewerbegebiet „Hinter der Bahn“ wieder aufgegriffen.

Das geplante Gewerbegebiet bindet an das vorhandene südwestliche Gewerbegebiet in Großenaspe, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3, an. Die Erweiterung des Gewerbegebietes um das Flurstück 43/64 ist bis zum Knick geplant.

Die nordöstlich gelegenen Flächen bleiben einer späteren Entwicklung des Gewerbegebietes vorbehalten.

Das Gewerbegebiet soll ortsansässigen Betrieben, die eine Erweiterung ihres Betriebes planen, und fremden Handwerks-, und Gewerbebetrieben eine Ansiedlung ermöglichen.

Die Grundstückszufahrten sollten so schmal wie irgend möglich ausgeführt werden, damit möglichst wenig von der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verloren geht.

Als Maß der Nutzung wird eine GRZ von 0,6 und eine Firsthöhe von max. 9,00 m bzw. 12,00 m festgesetzt. Damit wird das Maß der Nutzung auch unter Berücksichtigung der Eingriffsminimierung nicht voll ausgeschöpft.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde differenziert festgesetzt, um aufgrund der Höhenentwicklung eine bessere Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild zu ermöglichen.

Um das typische Dorfbild zu erhalten, soll die Farbwahl der Gebäude und die Dachneigungen sich dem traditionellen Dorfbild Großenaspes anpassen (Form- und Farbwahl lt. Dorferneuerung). Es sollen gedeckte Rotbraun- und Grüntöne verwandt werden. Dacheindeckungen mit glasierten, farbigen Ziegeln sind nicht zulässig, ebenso leuchtende Wandfarben und die Farbtöne weiß, gelb und blau.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsflächen erfolgt durch die Verlängerung der Stichstraße im vorhandenen Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 3).

Von hier aus ist eine gute verkehrliche Anbindung über die K 58 an die A 7 gegeben. Die Erschließung soll ausschließlich über die K 58 und nicht über die östliche Straße erfolgen.

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind im Straßenraum in ausreichender Anzahl und angemessen verteilt festgesetzt.

Weder im Plangebiet noch in der Umgebung befinden sich Denkmale nach dem Denkmalschutzgesetz, archäologische Zeugnisse oder archäologische Interessensgebiete.

Lärmschutz

Die aus dem Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 3 resultierenden Werte können auch für die 1. Ergänzung zugrunde gelegt werden.

Der vorhandene Lärmschutzwall entlang der Bahn wird in der gleichen Art, Höhe und Bepflanzung fortgeführt.

Da die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auch für die oberen Wohngeschossen gilt und hier bei akzeptablen Wallhöhen kein wirkungsvoller Schallschutz erreicht wird, muß der Schallschutz in Form einer Festlegung der flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA (dB je qm) als Beurteilungspegel erfolgen.

Naturschutz- und landschaftspflegerische Belange

Die Eingriffe in Natur und Landschaft und der gesetzlich vorgeschriebene Ausgleich sind dem separaten Grünordnungsplan zu entnehmen, der parallel zum Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt wurde und inzwischen festgestellt ist. Die aus dem Grünordnungsplan gemäß § 9 BauGB übernahmefähigen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Ausgleich findet auf der Fläche am Ketelvierth statt, die der Stiftung Naturschutz gehört. Ein entsprechender Vertrag wurde zwischen der Gemeinde und der Stiftung Naturschutz geschlossen. Die Maßnahmen sind dem GOP zu entnehmen, der seit dem 1.4.1999 als festgestellt gilt.

Die Knickwälle/Lärmschutzwall werden in traditioneller Weise aufgesetzt. Dabei sollte der Bodenaushub aus dem Baugebiet B-Plan Nr. 3 1. Ergänzung vorrangig eingebaut werden, um einen Transport von Boden über weite Strecken zu vermeiden.

4. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die gemeindeeigene zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die zentrale Mischwasserkanalisation der Gemeinde Großensepe angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Dachflächen erfolgt dezentral durch Verrieselung auf den Grundstücken. Das Regenwasser der Erschließungsstraßen wird zentral über die gemeindliche Kläranlage durch Mischwasserkanalisation entsorgt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises.

Gasversorgung

Der Anschluß an die Gasversorgung ist geplant.

Feuerlöscheinrichtungen

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

Umlegung, Grenzlegung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenze eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Katastergrundstücksbezeichnung und Flächenangaben enthält.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3 1. Ergänzung vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Großenaspe voraussichtlich folgende zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerb und Ausbau der Straßen	DM
Vorgesehene Beleuchtung	DM
Regenwasserentwässerung	DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<u>DM</u>
Gesamtkosten	DM
abzüglich Gemeindeanteil	<u>DM</u>
Erschließungsbeiträge	DM

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde Großenaspe gemäß § 129 Abs. 1 BauGB 10 %.

Die Gemeinde führt die Erschließung in eigener Regie durch. Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.

Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 Abs. 4 BauGB), wie Kosten für Abwasser-, Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung, werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.

Gemeinde Großenaspe,
den.....

Kreis Segeberg
Der Landrat
- Planungsamt -

(Bürgermeister)

(Stadtplanerin)