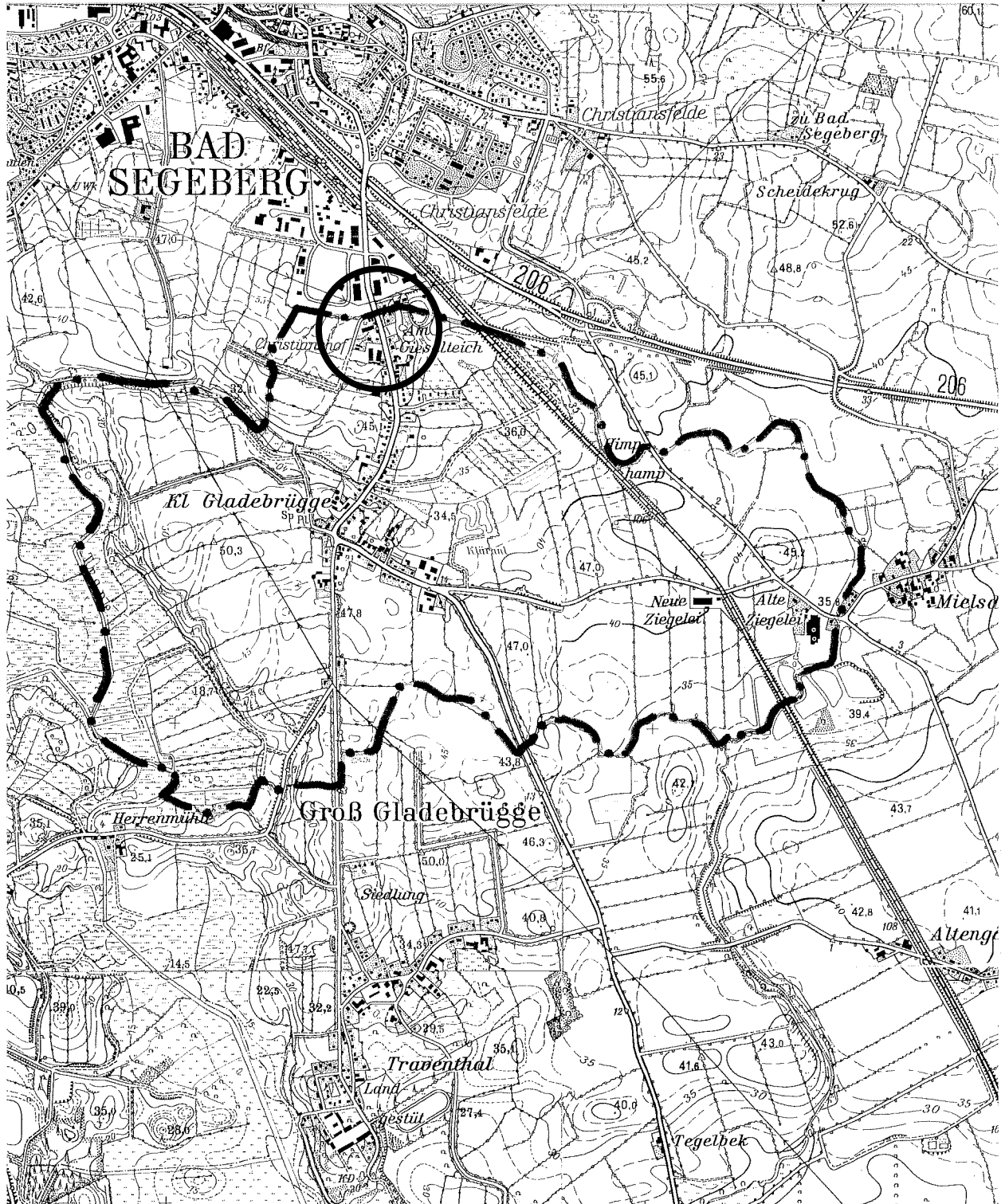


BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	4
3.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	5
c.	Verkehrliche Erschließung	6
4.	Ver- und Entsorgung	6
5.	Kosten	7
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
7.	Billigung der Begründung	7

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Gemeinde Klein Gladebrügge liegen einige Bauanträge auf Nutzungsänderung bzw. Neubebauung im Norden der Ortslage an der Segeberger Straße vor. Die Gemeinde steht den Vorhaben positiv gegenüber und nimmt dies zum Anlass, den Bereich der nördlichen Ortslage durch einen Bebauungsplan zu ordnen. Regelungsbedarf wird nur für die zulässige Art der baulichen Nutzung und die Ordnung der Bebauung auf den Grundstücken gesehen. Zur Erreichung dieser Planungsziele ist ein einfacher Bebauungsplan ausreichend. Das Maß der baulichen Nutzung soll weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient im Wesentlichen der Regelung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die vorhandene Bebauung sowie die geplanten Nutzungen anhand vorliegender Bauanträge und der Ordnung der vorhandenen Bebauung. Übergeordnete Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Klein Gladebrügge gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Gemeinde betreibt zurzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt im Parallelverfahren gem. §2 (3) BauGB. Entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde zur Sicherung und Fortentwicklung der Wohnnutzung sieht die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung von Wohnbauflächen vor. Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Entwicklung des B-Planes aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden des Gemeindegebietes angrenzend an die Stadt Bad Segeberg beidseitig der Segeberger Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha.

Das Plangebiet ist weitgehend mit Wohnhäusern bebaut. An der Segeberger Straße befindet sich ein Handwerksbetrieb. Die Halle soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Für die ebenfalls an der Segeberger Straße liegende Gastwirtschaft liegt ein Antrag auf Abbruch und Errichtung von Reihenhäusern vor. Das Plangebiet ist nahezu eben. Außer einigen Einzelbäumen sind keine erhaltenswerten Grünstrukturen vorhanden.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Straßen Am Gieselteich und Bullenredder.
Im Osten:	Westliche Grenze des Flurstücks. 103/9.
Im Süden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 115/28, 114/9, 114/10 und 103/8.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Bullenredder.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

a. Städtebau

Veränderungen gegenüber den bisherigen Vorstellungen der Gemeinde ergeben sich im Wesentlichen aus der Art der baulichen Nutzung. Entgegen der Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan hat sich das Gebiet zu einem Wohngebiet entwickelt. Für die beiden Betriebe im Gebiet liegen Anträge auf Nutzungsänderung bzw. Neubau von Wohnungen vor. Diesem Umstand möchte die Gemeinde durch entsprechende Festsetzung Rechnung tragen. Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Festsetzung von Wohngebieten gewerbliche Nutzungen entlang der Segeberger Straße damit eingeschränkt werden. Für diese Nutzungen sieht die Gemeinde in der zentralen Ortslage zukünftig besser geeignete Standorte.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der Segeberger Straße und der geplanten BAB A 20 tangiert. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Landesstraße scheiden aufgrund der gewachsenen Strukturen aus. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hier durch die festgesetzten passiven Maßnahmen gewährleistet.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionen der geplanten BAB A20 direkt nördlich des Plangebietes möchte die Gemeinde hinsichtlich der Anforderungen an den Schallschutz einen Schutzanspruch gemäß den tatsächlichen Nutzungen erreichen. Die Festsetzung von Reinen und Allgemeinen Wohngebieten entspricht dem vorgefundenen Bestand.

3. Planinhalt

a. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan. Planungserfordernis wird vorrangig zur Art der baulichen Nut-

zung und zur Anordnung der Bebauung im Ortsgefüge gesehen. Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsdichte ist kein Erfordernis zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung gegeben; zumal die Grundstücke weitgehend bebaut sind.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Bestand als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der Segeberger Straße werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Aufgrund der günstigen verkehrlichen Erschließung soll hier neben Wohngebäuden auch Raum für die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sein. Um dem Gewerbebetrieb an der Segeberger Straße trotz des vorliegenden Antrags auf Umnutzung zu Wohnungen langfristig die Möglichkeit zur Wiederaufnahme bzw. anderer gewerblicher Nutzung zu geben, sind für das Grundstück auch die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO allgemein zulässig.

Am Bullenredder und der Straße Am Gieselteich wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Bestand als Reines Wohngebiet festgesetzt. Andere Nutzungen als Wohnen werden dort seitens der Gemeinde nicht gewünscht, da die sparsame Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für größeres Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt ist und die Straßen Bullenredder und Am Gieselteich als Erschließungsstraßen nicht ausgebaut sind und auch nicht ausgebaut werden sollen.

Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird verzichtet, da die Grundstücke überwiegend bebaut sind. Die Beurteilung nach § 34 BauGB erscheint hier sinnvoll. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung werden jedoch überbaubare Grundstücksflächen vorgegeben.

Weitere Regelungen werden zur Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde in städtebaulicher Sicht nicht für notwendig erachtet.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der Segeberger Straße (L 83) und zukünftig der geplanten Autobahn BAB A 20 berührt. Die zu erwartenden Immissionen der Landesstraße hat die Gemeinde anhand der DIN 18005 geprüft. Die im Beiblatt zur DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte für WA-Gebiete (tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) werden überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der gewachsenen Strukturen in der Ortslage aus. Bis zu einem Abstand von 14 m ab Fahrbahnmittelpunkt wird die Festsetzung von Lärmpegelbereich IV notwendig. In einem Abstand von 14 bis 35 m ergibt sich Lärmpegelbereich III, bis zu 70 m Abstand Lärmpegelbereich II. Die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II werden bereits durch übliche aus Wärmeschutzgründen notwendige Bauausführungen erreicht, so dass in diesem Bereich Festsetzungen nicht erfolgen. Die notwendigen passiven Maßnahmen in den Lärmpegelbereichen III und IV sind festgesetzt. Die Berechnung kann neben der Begründung eingesehen werden.

Bezüglich der zu erwartenden Immissionen der BAB A 20 geht die Gemeinde davon aus, dass bei der Festlegung der Schallschutzmaßnahmen die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebiete berücksichtigt werden. Beeinträchtigungen werden daher nicht angenommen.

Nördlich des Plangebietes liegt auf dem Stadtgebiet Bad Segebergs das Gewerbegebiet Rosenstraße. Die Gemeinde geht davon aus, dass nach Fertigstellung der BAB A 20 in Hochlage

der Damm und die Lärmschutzwände die Immissionen abschirmen, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Ebenfalls auf dem Stadtgebiet Bad Segebergs befindet sich nordöstlich des Plangebietes ein Gewerbebetrieb mit Geflügelhandel. Der Betrieb beabsichtigt die Aufgabe dieses Standortes zugunsten einer Umsiedlung in die Gemeinde Klein Gladebrügge. Die dafür in Aussicht genommenen Grundstücke tangieren das Plangebiet nicht.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen erschlossen. Da der Ausbau der Straße Bullenredder nicht den Anforderungen der EAE genügt, sind über den Bestand hinaus weitere Zufahrten nicht vorgesehen. Für die rückwärtigen Bereiche sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entsprechend dem Bestand bzw. zur Anbindung des bislang nicht bebauten Grundstücks von der Segeberger Straße aus festgesetzt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Parkplätze stehen im Straßenraum der Segeberger Straße zur Verfügung. Der nördliche Teil des Plangebietes liegt in der 40 m Anbauverbotszone zur geplanten BAB A 20. Die notwendigen Festsetzungen zum Ausschluss von Hochbauten sind getroffen. Die Gemeinde könnte sich hier die Einrichtung eines kleinen Multifunktionsplatzes mit Parkmöglichkeiten und ggf. einer Standfläche für Recyclingcontainer vorstellen.

Klein Gladebrügge ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die eon-Hanse-AG.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die zentralen gemeindlichen Anlagen.

Die Abwasserbeseitigung ist als Mischsystem geregelt und erfolgt über die gemeindliche Kläranlage.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch eon-Hanse AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg zu erfragen.

Die Abfallentsorgung wird durch den Wegezweckverband durch Satzung geregelt.

Klein Gladebrügge ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Segeberg) angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf möglicher Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich angezeigt werden.

Das Gemeindegebiet wird von eon-Hanse AG mit Gas versorgt.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplans sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten:

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz 2002 ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 Bundesnaturschutzgesetz entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da diese Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen die Neuordnung des Bestands betrifft und zusätzliche Baurechte nicht geschaffen werden, ist dadurch ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich. Die erhaltenswerten Laubgehölze sind als Darstellung ohne Normcharakter im Plan enthalten.

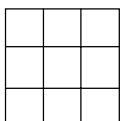
7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Klein Gladebrügge wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.06.2004 gebilligt.

Klein Gladebrügge,

Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER

