

# **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr.14**

**der Gemeinde Lentförden**

**Kreis Segeberg**

**für den Bereich:**

**„Östlich der Kieler Strasse , nördlich der Strasse am Bahnhof, westlich der Bahntrasse der AKN und südlich des Pappenkamps“**

# **Inhaltsübersicht**

**1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

**2. Lage und Umfang des Plangebietes**

**3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

**4. Inhalt des Bebauungsplanes**

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Gestalterische Festsetzungen
- Verkehrsflächen
- Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

**5. Ver- und Entsorgung**

**6. Immissionsschutz**

**7. Bodenordnende Maßnahmen**

**8. Kosten**

**9. Hinweise**

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lentförden hat am 11.05.2000 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 gefasst.

Im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lentförden ist der Vorhabenbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Es handelt sich somit um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. S.-H. S. 321).

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt zwischen der Kieler Strasse, der Bahnstrecke der AKN, der Strasse am Bahnhof und der Strasse Pappenkamp. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha und ist bereits bebaut.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.14 soll die Struktur des Ortsteiles langfristig gesichert werden. Anlass ist die Aufgabe des Gaststättenbetriebes mit Fremdenzimmern. Um eine den städtebaulichen Strukturen der Gemeinde Lentförden gerecht werdende Umnutzung der bestehenden Gebäude sicherzustellen, wird der Bebauungsplan Nr. 14 aufgestellt.

Dies ergibt sich dadurch, dass es sich bei dem Plangebietsbereich um eine dem Innenbereich zuzuordnende Fläche handelt und eine planungsrechtliche Beurteilung in Anwendung des § 34 BauGB erfolgen muss. Dieser ist aber nicht geeignet, um dem durch die Nähe zur Stadt Bad Bramstedt und Kaltenkirchen immer stärker werdenden Siedlungsdruck entgegenzuwirken, so dass mit einer städtebaulich unerwünschten Nachverdichtung des Plangebietes gerechnet werden muss.

Hierdurch ergibt sich seitens der Gemeinde ein Planungserfordernis, welches zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 geführt hat. Darüberhinaus soll der Bebauungsplan genutzt werden, um in Abstimmung mit der AKN das hier nicht mehr benötigte Bahngelände zur Erweiterung der bahnseitigen Wohnbaugrundstücke umzunutzen.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung in einem gewachsenem Gebiet
- Vermeidung einer massiven gebietsuntypischen Bebauung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Lentförden handelt es sich um die Überplanung eines bereits überwiegend bebauten Bereiches. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,40 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Mischgebiet (MI)
- Verkehrsflächen (bereits vorhanden)

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der gegebenen Nutzung (Gewerbe-Wohnen-Dienstleistung) als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Bis auf die Einschränkung, dass innerhalb des Baugebietes (s. a. textliche Festsetzung Ziffer 1) Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind, bestehen keine weiteren Restriktionen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Das festgesetzte Baufeld und die Grundflächenzahl von 0,4 wurden so gewählt, dass zum einen der Bestand gewahrt bleibt und zum anderen Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind. Gleiches gilt für die festgesetzte maximale Firsthöhe von 9,00 m. Bei der festgesetzten zweigeschossigen und offenen Bauweise sind die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten und Baulängen über 50,00 m unzulässig.

Innerhalb eines Einzelhauses wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur. Aus dem gleichen Grund wurden auch Mindestgrundstücks-

größen festgesetzt, die in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen, eine untypische massive Bebauung zu verhindern.

Dies gilt nicht für den mit 1 gekennzeichneten Bereich. Hier handelt es sich um die ehemalige Gaststätte mit Fremdenzimmern. Um sowohl einen Neubau als auch eine wirtschaftliche Umnutzung des baulichen Bestandes zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass pro 500 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist, wodurch innerhalb des baulichen Bestandes bis zu 6 Wohneinheiten zulässig sind.

Zur Wahrung des Bestandschutzes wurden Festsetzungen aufgenommen, die einen Wiederaufbau von Gebäuden zulassen, auch wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilen nicht eingehalten werden.

Hinsichtlich der Überplanung des Bahngeländes wird darauf hingewiesen, dass neben der Zustimmung der AKN auch ein Umwidmungsverfahren notwendig ist.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung wird lediglich festgesetzt, dass Flachdächer unzulässig sind und die Mindestdachneigung 15 Grad betragen muss. Ausgenommen hiervon sind Carports und Garagen. Weitere Festsetzungen sind aus gemeindlicher Sicht nicht notwendig, da der Bereich bereits bebaut und eine einheitliche gestalterische Qualität nicht vorhanden ist.

### **Altlasten**

Für das im Geltungsbereich liegende Grundstück Kieler Strasse 39 (ehemals Nr.13) wurde seitens der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass hier ein Altlastenverdacht vorliegt. Dieser resultiert aus der Tatsache, dass hier ehemals eine KFZ- Werkstatt mit Kfz- Handel und eine Tankstelle mit Autowaschanlage betrieben wurde. In Folge dieser Mitteilung wurden seitens der Gemeinde eine historische Erkundung sowie weitergehende orientierende Untersuchungen in Auftrag gegeben.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Gefährdung für den Menschen und die Umwelt ausgeht. Der Untergrund ist allerdings aufgrund der sehr heterogenen Zusammensetzung für eine Überbauung nicht geeignet. Die bei eventuellen Baumaßnahmen in diesem Bereich anfallenden Abfallmassen sind in Abstimmung mit der Abteilung Grundwasser- und Bodenschutz des Kreises Segeberg fachgerecht zu entsorgen. Der in Frage kommende Bereich wird im Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet.

Für das Grundstück Kieler Strasse 35 wird seitens der unteren Bodenbehörde des Kreises Segeberg eine systematische Bewertung empfohlen.

## **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die bereits bestehende fußläufige Verbindung zwischen der Strasse „Am Bahnhof“ und der Strasse „ Papenkamp“ wird in die Planung aufgenommen und entsprechend festgesetzt.

## **Naturschutz und landschaftspflegerische Belange**

Durch die Planung kommt es zu keiner Mehrversiegelung gegenüber dem, was in Anwendung des § 34 BauGB zulässig wäre. Ein erstmaliger Eingriff wird durch die Planung nicht vorbereitet, so dass auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Der prägende Gehölzbestand wurde aufgenommen und als zu erhalten festgesetzt. Als grüngestalterische Maßnahme wird zur Abgrenzung zwischen der Bebauung und den Bahngleisen eine 2,00 m breite Bepflanzung festgesetzt, die auch als Sichtschutz dient.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Ver - und Entsorgungsanlagen sind bereits in einem ausreichenden Ausmaß vorhanden, so dass keine neuen Ver- oder Entsorgungsanlagen notwendig werden. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup> / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt. Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind mit dem Brandschutz des Kreises Segeberg abzustimmen.

## **6. Immissionsschutz**

Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Frequentierung der Bahnstrecke (Montag-Freitag maximal 30 Minuten-Takt; Sonn- und Feiertags 1 Stundentakt; Zuggeschwindigkeit unter 100 km/h; Zuglänge unter 50,00 m) sind keine Immissionsschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung notwendig.

Hinsichtlich der Nähe zur Kieler Strasse wird keine Bebauung vorbereitet, die nicht auch in Anwendung des § 34 BauGB zulässig wäre. Darüberhinaus wird auch keine Bebauung vorbereitet, die näher an die Strasse heranrückt als die bisher vorhandene Bebauung.

**7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.**

Durch die vorliegende Planung werden keine bodenordnenden oder sonstige Maßnahmen erforderlich.

**8. Kosten**

Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Erschließungskosten.

**9. Hinweise**

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.
- c) Oberflächenwasser und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden

Gemeinde Lentföhrden

Der Bürgermeister

---

(Bürgermeister)