

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4

der Gemeinde Sievershütten

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Alte Meierei“

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4
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
 - Altlasten
5. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten
9. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sievershütten hat am 13.8.1996 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 4 gefaßt.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes stimmt nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, daher wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 4 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Es handelt sich somit um ein sogenanntes Parallelverfahren.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 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. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 GVOBl. S.-H. S. 321)

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im Innenbereich der Ortslage Sievershütten und wird begrenzt:

im Norden durch vorhandene Bebauung und die „Holstenstraße“,
im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Fläche
und im Osten durch vorhandene Bebauung.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,27 ha und erhält die Gebietsbezeichnung „Alte Meierei“.

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

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den geänderten Nutzungsansprüchen, ausgelöst durch die Aufgabe des Meiereibetriebes, unter Wahrung der Anforderungen an gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden. Insbesondere sollen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung verhindert und städtebaulich sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf die Belange des Ortsbildes soll eine maximal zweigeschossige Bebauung, unter Begrenzung der maximalen Firsthöhe, festgesetzt werden. Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 werden die Baufelder so gewählt, daß eine größtmögliche Variabilität bei der Erweiterung der baulichen Anlagen gewährleistet wird, ohne das städtebauliche Prinzip zu verlassen.

Innerhalb eines Wohngebäudes wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die gewachsene Struktur. Aus dem gleichen Grund wird auch eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt

Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, sind im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 die nach § 6 Abs.2 BauNVO

Nr. 6 (Gartenbaubetriebe)

Nr. 7 (Tankstellen)

Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind)

möglichen Nutzungsarten in Mischgebieten gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

Außerdem sind in diesem Gebiet gem. § 1 Abs.6 BauNVO die Ausnahmen des § 6 Abs.3 BauNVO, außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem. § 92 Abs. 4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

Die maximale Firsthöhe wird entsprechend dem bestehenden Bestand mit 10,00 m festgesetzt.

Auf weitere Festsetzungen wird aus Gründen des Bestandsschutzes und der Variabilität zugunsten der Gestaltungsfreiheit der Bauherren verzichtet.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Anschluß an die Holstenstraße erschlossen. Durch die festgesetzte Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird eine dem Gebietstypus angepasste Erschließung sichergestellt.

Der Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Da es sich bei dem Plangebiet um eine dem Innenbereich zugeordnete, bereits bebaute Fläche handelt, sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig. Ökologisch wertvolle Flächenanteile werden durch die Planung nicht berührt. Der an der westlichen Plangebietsgrenze befindliche Knick und der bepflanzte Lärmschutzwand im Süden des Plangebietes werden als zu erhalten festgesetzt.

Altlasten

Der Bereich des ehemaligen Meiereigeländes ist in den Unterlagen der Wasserbehörde des Kreises Segeberg als Altlastenverdachtsstandort aufgeführt. Hierbei handelt es sich um eventuelle Rückstände, die sich aus den Maschinenanlagen der ehemaligen Meierei, den ehemaligen Kraftstofftanks und der ehemaligen KFZ-Werkstatt ergeben haben können. Eine durchgeführte Plausibilitätsprüfung sowie ein Ortstermin mit der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Segeberg konnten den Verdacht weder bestätigen noch ausräumen. Für den südlichen Bereich des Meiereigeländes und seiner Gebäude wurde bei Aufgabe des Meiereibetriebes bereits ein Umweltverträglichkeitsgutachten erstellt, wonach sich für den untersuchten

Bereich keine Altlasten ergeben haben. Die Wasserbehörde hat dieses Gutachten geprüft und keine Bedenken an dieser Aussage geltend gemacht. Für den restlichen Bereich des Meiereigeländes wurde ein weiteres Altlastengutachten in Auftrag gegeben. Auch diese Gutachten weist keine Anhaltspunkte für das tatsächliche Bestehen einer Altlast auf. Die Wasserbehörde hat daraufhin den Altlastenverdacht insgesamt für ausgeräumt erklärt.

5. Immissionsschutz.

Lärm- und Geruchsschutz

Aufgrund der Lage und der herabgezonten zukünftigen Nutzung des Plangebietes sind keine Immissionsschutzmaßnahmen notwendig. Der bestehende Lärmschutzwall wird entsprechend seiner tatsächlichen Ausdehnung dargestellt und in seinem Bestand nicht berührt.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Versorgungsnetz.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß an das bestehende Ortsentwässerungsnetz der Gemeinde Sievershütten gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch die vorhandenen Ortsentwässerungsanlagen.

Stromversorgung

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

Abfallbeseitigung

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

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

Feuerlöscheinrichtung

Das Gebiet soll mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet werden.

Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

7. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

8. 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.

Gemeinde Sievershütten
Der Bürgermeister

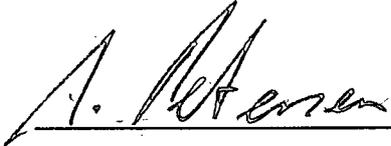
02. DEZ. 1999





(Bürgermeister)

Kreis Segeberg
Der Landrat
-Räumliche Planung-



(Stadtplaner)