

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Weddelbrook
für das Gebiet westlich „Heidmoorer Straße“, südlich
„Höh“ und nordöstlich des „Karkenredders“

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Weddelbrook für das Gebiet westlich „Heidmoorer Straße“, südlich „Höh“ und nordöstlich des „Karkenredder's“

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung hat am *19.4.2001* die Überplanung der Gewerbegebietsfläche „Thaler“ beschlossen, um das brachliegende Gelände einer neuen Nutzung zuführen zu können. Dazu wird die gesamte vorhandene Bebauung und Bodenversiegelung entfernt. Entsprechend der Umgebung soll das Gebiet als Mischgebiet festgesetzt werden, um neben dem Wohnen auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gleichzeitig soll der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt werden, sodass aus Gründen der Rücksichtnahme nur eine Mischgebietsnutzung möglich ist.

Da im Flächennutzungsplan diese Fläche noch als Gewerbegebiet „GE“ ausgewiesen ist, wird in einem Parallelverfahren die erforderliche F-Planänderung betrieben werden.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4 und 8 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -).

3. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,87 ha. Es liegt im Südosten des bebauten Gemeindegebietes, angrenzend an die Kreisstraße K 48 („Heidmoorer Straße“) und die Kreisstraße K 90 („Höh“) sowie die Gemeindestraße („Karkenredder“). Die Nettobaufläche beträgt 1,63 ha, von denen 0,07 ha bereits bebaut sind. Auf Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün entfallen 0,24 ha.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M 1:1000 und dem beigefügten Übersichtsplan M 1:25.000.

4. Inhalt der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Voraussetzung für die Bebauung mit 15 Einzelhäusern und 5 Einzel- oder Doppelhäusern geschaffen, die sich entlang der vorhandenen Straßen und der neu geplanten Planstraße A gruppieren. Die zurückliegenden Grundstücke werden über befahrbare Wohnwege von 3,50 m bzw. 4,00 m Breite erschlossen.

Die Planstraße A erhält außerdem eine fußläufige Anbindung an den „Karkenredder“, die über eine Fläche mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrechten zugunsten des Flurstückes 9/11 ausgestattet wird und in den öffentlichen „Weg 1“ einbindet.

Die Festsetzungen über das Nutzungsmaß orientieren sich an der in der Gemeinde vorhandenen aufgelockerten Bebauung. Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung wurde die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25 aufgestockt. Damit die Grundstücke nicht kleinteiliger als vorgesehen werden können, aber dennoch eine größere Gewerbebebauung zulassen, sind die bebaubaren Flächen über 2 bzw. 4 Grundstücke teilweise zusammengefasst. Dieses erstreckt sich vorwiegend entlang der Kreisstraßen.

Die Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung je Einzelhaus und Doppelhaushälfte beschränkt. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer zweiten Wohnung zulässig, wenn 70 % der Grundfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um den Wohnwert und die Wohnruhe der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht einzuschränken. Gleichzeitig sollen keine weiteren Flächen für dann erforderliche Parkplätze bereitgestellt noch versiegelt werden.

Die baugestalterischen Festsetzungen lassen 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 Baugebiet wird außer von den vorhandenen Straßen durch die Planstraße A erschlossen, die in einem Wendeplatz endet. Für diese Straße soll „Zone 30“ ausgewiesen werden. Die „Heidmoorer Straße“ und die Straße „Höh“ nehmen als Kreisstraßen auch den überörtlichen Verkehr auf. Für die Einmündungsbereiche in die Kreisstraßen ist deshalb ein Sichtdreieck mit der Anfahrtsichtweite von 3,0 m festgelegt. Die Planstraße A erhält außerdem eine fußläufige Verbindung zum „Karkenredder“, die als Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgelegt wird, um einen kurzen Schulweg zu schaffen. Die „Heidmoorer Straße“ wird um einen Gehweg mit 1,50 m Breite ergänzt.

Die Verkehrsflächen werden entsprechend Regelprofil ausgebaut. Im Straßenraum werden 13 Parkplätze in Längs- und Senkrechtaufstellung geschaffen.

4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Trinkwasser-Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes „Mittleres Störgebiet“, das auch die Feuerlöschversorgung regelt. Gemäß Arbeitsblatt „W 405“ DVGW werden 96 m³/h für Löschwasserzwecke zur Verfügung gestellt.

4.3.2 Abwasserbeseitigung

a) Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

Das Schmutzwasser wird den Klärteichen der Gemeinde zugeführt, die für 930 EW ausgelegt sind. Die Kapazitätsgrenze ist erreicht. Die Gemeinde wird eine Erweiterung auf 1.500 EW vornehmen. Der Bauentwurf für die Erweiterung ist der Wasserbehörde bereits vorgelegt worden. Mit der Baumaßnahme wird unmittelbar nach der Erteilung der Baugenehmigung begonnen.

b) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird ebenfalls an das bestehende Mischwasser-Rohrleitungsnetz angeschlossen und in die Klärteiche eingeleitet.

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 Schleswig AG.

4.3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz und seitens der Hamburger Gaswerke.

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 Umweltverträglichkeit Landschaftspflege

4.4.1 Umweltverträglichkeit

Es wird festgestellt, dass aufgrund der Größe des Plangebietes keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Durch die neue Bebauung werden die Umweltbedingungen verbessert.

4.4.2 Landschaftspflege

Von der ursprünglich genutzten Gewerbebebietsfläche waren 64 % der Flächen versiegelt. Durch den Abbruch und Abriss der gesamten Bebauung und der gesamten Straßen- und Wegflächen zugunsten des Mischgebietes wird ausgehend von einer GRZ von 0,25 und einer 50%-igen Überschreitung sowie der Befestigung der Straßen- und Wegeflächen eine neue Versiegelung von rechnerisch 42 % erreicht.

Durch die Herstellung der nicht baulich genutzten Flächen als Gartenflächen wird das Landschaftsbild und das Kleinklima positiv verändert.

Die erforderlichen Parkplätze werden durch neu zu pflanzende Bäume eingrahmt.

5. Immissionen, Altlasten

5.1 Immissionen

Anlagen und Betriebe, von denen Lärm, Staub oder Geruchsimmissionen auf das Plangebiet unzulässig einwirken können, sind nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Bedingt durch die frühere Nutzung gibt es auf dem „Thalerschen Gelände“ altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der 1. Teilabschnitt (nördlicher Teil) ist in enger Begleitung mit der Unteren Bodenschutzbehörde, dem analytischen Büro Biobac sowie dem geologischen Büro Hempel begutachtet und gesetzmäßig geräumt worden. In diesem Bereich sind keine Kontaminationen in Boden und Grundwasser angetroffen worden, der Bereich ist für eine Bebauung freigegeben worden.

Im südlichen Teil wurde eine räumliche begrenzte Boden- und Grundwasserbelastung festgestellt. Durch umfangreiche Erkundungen konnte diese auf die Grundstücke 24 und 25 eingegrenzt werden. Für diesen Bereich wird ein Sanierungsgebiet festgesetzt, das vorerst eine Bebauung verbietet.

Von einer Grundwassersanierung konnte inzwischen wegen des nur noch geringen LHKW-Gehaltes abgesehen werden. Stattdessen wird eine Bodenluftsanierung auf den kontaminierten Flächen durchgeführt, bis der Grenzwert von 10 mg/m³ eingehalten wird.

Die Maßnahmen werden in Absprache und enger Begleitung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg abgestimmt und ausgeführt. Die Kosten für die Bodenluftsanierung werden mit ca. 15.000,00 € veranschlagt.

6. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Immobilien Gesellschaft Bad Bramstedt ist Eigentümer der überwiegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere auch der Flächen, die für die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen benötigt werden, sodass Maßnahmen nach §§ 45 ff bzw. 85 ff BauG nicht erforderlich werden. Die Übernahme der öffentlichen Flächen ist mit dem Erschließungsträger vertraglich geregelt.

7. Kosten

Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Baufeldräumung	107.418,30 €
Straßenbau	95.865,50 €
Mischwasserbeseitigung	35.576,76 €
Wasserversorgung	20.922,06 €
Straßenbeleuchtung	17.917,38 €
Begrünung	<u>7.787,80 €</u>
netto	285.487,80 €
netto	285.487,80 €
+ 16 % MWST.	<u>45.678,05 €</u>
	331.165,85 €
+ 5 % Unvorhergesehenes	<u>16.558,39 €</u>
	347.724,14 €
+ 15 % Nebenkosten und zur Rundung	<u>52.275,86 €</u>
	<u>400.000,00 €</u>

Gemäß § 129 Abs. 1 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, sofern die Erschließung nicht nach § 124 BauGB einem Dritte übertragen wird.

Gebilligt durch Beschlüsse der Gemeindevertretung vom *10.04.2003*

Gemeinde Weddelbrook, den *29. APR. 2003*



[Handwritten Signature]
Bürgermeister